

**SERCOMGRAF S.A.**

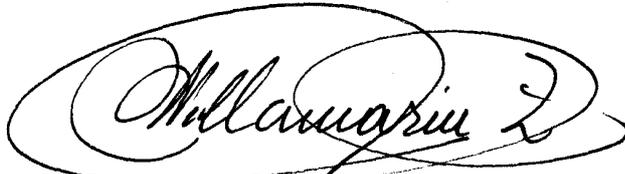
**INFORME DE AUDITORIA EXTERNA**  
**POR EL AÑO TERMINADO**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 1998-1999**

**INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE**

A los Socios de  
**SERCOMGRAF S.A.**  
Guayaquil, Ecuador

1. He examinado los estados de situación de **SERCOMGRAF S.A.** al 31 de Diciembre de 1988 - 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 Auditoría.
  
2. Nuestra Auditoría se efectuó de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas. Estas normas requieren de la planeación y 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 revelación en los estados financieros. La auditoría 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 auditoría efectuada establece bases razonables para mi opinión.

3. Desde el año 1998-1999 la Compañía SERCOMGRAF S.A. no ha generado Ingresos ni Flujo de Efectivo por sus operaciones que le permitan cubrir sus Obligaciones Bancarias y Otras. Esta condición genera expectativa sobre el desarrollo de sus actividades como negocio en marcha, los estados financieros adjuntos no consideran esta incertidumbre la administración y los accionistas se encuentran elaborando un plan que les permita hacer operativa la compañía..
  
4. En mi opinión, Excepto lo manifestado en el Párrafo tres los estados financieros anteriormente referidos presentan razonablemente en todos los aspectos importantes, la situación financiera de SERCOMGRAF S.A. al 31 de diciembre de 1998 - 1999 y los resultados de sus operaciones por el periodo terminado en esa fecha de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados, modificados en ciertos aspectos con normas y prácticas contables establecidas o autorizadas por la superintendencia de compañías del Ecuador.



**ING. MANUEL VILLAMARIN Z.**  
Auditor Externo  
SRNAE - 2 No. 298

**08 de Agosto del 2003**

**SERCOMGRAF S.A.**

**BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 1998 - 1999**

<b><u>ACTIVO</u></b>	<b><u>EXPRESADO EN DOLARES</u></b>	
	<b><u>1998</u></b>	<b><u>1999</u></b>
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		
CAJA-BANCO	243.58	243.58
CUENTAS POR COBRAR	34.90	---
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>278.48</b>	<b>243.58</b>
<b>ACTIVOS NO CORRIENTE</b>		
TERRENOS	A 400.000.00	612.000.00
OTROS ACTIVOS	B 202.488.15	521.596.58
<b>TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>602.488.15</b>	<b>1.133.596.58</b>
<b>TOTAL GENERAL DE ACTIVOS</b>	<b>US\$ 602.766.63</b>	<b>US\$ 1.133.840.16</b>

**PASIVO Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS**

<b>PASIVO CORRIENTE</b>		<b><u>EXPRESADO EN DOLARES</u></b>	
		<b><u>1998</u></b>	<b><u>1999</u></b>
OBLIGACIONES BANCARIAS	C	144.063.68	484.195.60
PROVEEDORES		<u>730.04</u>	<u>1.978.59</u>
<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>		<b>144.793.72</b>	<b>486.174.19</b>
<b>PASIVO LARGO PLAZO</b>			
OBLIGACIÓN BANCARIA	C	278.640.00	250.776.00
CUENTAS POR PAGAR	D	<u>18.724.28</u>	<u>22.665.35</u>
<b>TOTAL PASIVO LARGO PLAZO</b>		<b>297.364.28</b>	<b>273.441.35</b>
<b><u>PATRIM. DE ACCIONISTAS</u></b>	E		
<b>CAPITAL SOCIAL</b> ( 5.000 ACCIONES DE \$ 0.04)		200.00	200.00
APORTE ACCIONISTAS		---	1.616.00
RESERVA REVAL. PATRIMONIO		39.88	86.116.45
REEXPRESIÓN MONETARIA		<u>160.368.75</u>	<u>286.292.17</u>
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>		<b>160.608.63</b>	<b>374.224.62</b>
<b>TOTAL PASIVO PATRIM. DE ACCIONISTAS</b>		<b>US\$ 602.766.63</b>	<b>US\$ 1.153.840.16</b>

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

### POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 1998 - 1999

#### RESUMEN DE LAS PRACTICAS CONTABLES MAS IMPORTANTES:

**SERCOMGRAF S.A.**- La compañía fue constituida en la ciudad de Guayaquil, el 22 de Enero de 1997, e inscrita en el Registro Mercantil el 17 de Abril de 1997, a la fecha cuenta con un capital autorizado de S/. 10.000.000.00 (US\$ 400.00) y un capital pagado de S/.5.000.000.00 (US\$ 200.00) dividido en cinco mil acciones ordinarias y nominativas de un mil sucres cada una (US \$ 0.04), la compañía a la fecha tiene por objeto principal dedicarse al desarrollo de Proyectos inmobiliario y a toda clase de actos comerciales relacionados con su objeto.

**PRACTICAS CONTABLES ECUATORIANAS** :- La compañía mantiene sus registros contables en (US \$) y de acuerdo con los principios contables del Ecuador, los mismos que son utilizados en la preparación de los estados financieros. Las notas que sigue, reúnen estos principios y su aplicación a los estados financieros en páginas anteriores.

#### CUENTA RESERVA POR REVALORIZACION DEL PATRIMONIO

La corrección monetaria del Patrimonio (excepto Utilidades y Pérdidas Retenidas) se aplica usando la cuenta "Reserva por Revalorización del Patrimonio". Como parte del Patrimonio esta cuenta está sujeta también al ajuste de corrección monetaria anual mediante la aplicación de la NEC 17.

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 de devolución en caso de liquidación de la empresa, las mismas que no estarán gravadas con el impuesto a la renta. También pueda ser utilizada para absorber pérdidas acumuladas.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

### A) TERRENOS

Escritura de compra-venta celebrada el 25 de Agosto de 1997 ante la notaría décima segunda del cantón Guayaquil entre FINANCORP S.A. en su calidad de propietario fiduciario de FIDEICOMISO CONTICORP a favor de la compañía SERCOMGRAF S.A. hipoteca abierta, prohibición voluntaria de enajenar, gravar y anticresis que otorga SERCOMGRAF S.A. a favor del banco FINANCORP S.A.

	<u>EXPRESADO EN DOLARES</u>
1998	US\$ 400.000.00
1999	US\$ 612.000.00

### B) OTROS ACTIVOS

Al 31 de Diciembre de 1998-1999, este rubro se presenta de la siguiente manera:

	<u>EXPRESADO EN DOLARES</u>	
	<u>1998</u>	<u>1999</u>
GASTOS ORGANIZACIÓN	202.488.15	202.488.15
DIFERENCIAL CAMBIARIO	---	62.370.94
INTERÉS PAGADO	---	249.896.97
OTROS	---	6.840.52
	<b>US\$ 202.488.15</b>	<b>US\$ 521.596.58</b>

C) OBLIGACIÓN BANCARIA

Al 31 de Diciembre de 1998-1999, este rubro se presenta de la siguiente manera:

		<u>1998</u>		
<u>CORTO PLAZO</u>		<u>CAPITAL</u>	<u>INTERES</u>	<u>TOTAL</u>
FINANCORP (1)		122.160.33	21.903.35	144.063.68
<b>LARGO PLAZO</b>				
C. F. N. (2)		278.640.00	---	<u>278.640.00</u>
				<b>US\$ 422.703.68</b>

		<u>1999</u>		
<u>CORTO PLAZO</u>		<u>CAPITAL</u>	<u>INTERES</u>	<u>TOTAL</u>
FINANCORP (1)		212.395.26	271.800.34	484.195.60
<b>LARGO PLAZO</b>				
C. F. N. (2)		250.776.00	--	<u>250.776.00</u>
				<b>US\$ 734.971.60</b>

**(1) FINANCORP.** En Enero 04 del 2001 se culminó el proceso, del cual la Dirección General autorizó el mecanismo de cobro de acreencias que el I.E.S.S. mantiene en el Banco FINANCORP (Entidad en saneamiento por la A.G.D.), proceso garantizado por la hipoteca de bienes inmuebles a favor del I.E.S.S.

**(2) C.F.N.** En Octubre 25 del 2002 se firmó el convenio para reprogramación de los pasivos, mediante aprobación de los acuerdos No. 0005090 del 14 de Septiembre del 2001, así como el acuerdo Modificatorio No. 0002083 del 03 de Julio del 2002 correspondiente al capital de US\$ 278.640 y los intereses por US\$ 267.399.44 con un plazo de 3.600 días de periodo de gracia y con un plazo de 2.520 días que no incluyen periodo de gracia para los intereses.

**SERCOMGRAF S.A.** Por esta operación ratifican la vigencia de las garantía hipotecarias y prendarias detalladas a continuación:

- a) Solares 5, 6, 9, 12, 13, 14 y 15 Mz. 21 Etapa A, Urbanización SAN FELIPE, parroquia Tarquí, provincia del Guayas, la cesión se realizó el 5 de Octubre del 2001
- b) Equipos y maquinarias en MAVISA, Km. 1.5 vía DURAN TAMBO, la cesión se realizó el 05 de Octubre del 2001.

D) **CUENTAS POR PAGAR**

Al 31 de Diciembre de 1998- 1999, este grupo presenta de la siguiente manera :

	<b><u>EXPRESADO EN DOLARES</u></b>	
	<b><u>1998</u></b>	<b><u>1999</u></b>
PRO PREDIOS	11.832.07	17.400.64
MAVISA S.A.	880.00	1.847.03
URBANIZ. LA HERRADURA S.A.	236.00	236.00
ECONANSA	80.00	140.00
ING. FELIPE PEZO Z.	5.696.21	2.601.84
URBANIZ. CENTRAL C.A.	---	141.62
SALIPACI	---	186.62
COA	---	<u>111.60</u>
	<b>US\$ 18.724.28</b>	<b>US\$ 22.665.35</b>

E) **PATRIMONIO**

El capital social de SERCOMGRAF S.A. se presenta de la siguiente manera :

<b><u>ACCIONISTAS</u></b>	<b><u>EXPRESADO EN DOLARES</u></b>		
	<b><u>1998</u></b>	<b><u>1999</u></b>	<b><u>%</u></b>
TECVER S.A.	--	30.00	15
EDUARDO GARCÍA V.	10.00	---	---
MAVISA S.A.	180.00	160.00	80
ROBERTO ARELANO	<u>10.00</u>	<u>10.00</u>	<u>5</u>
	<b>200.00</b>	<b>200.00</b>	<b>100</b>

Adicionalmente el Patrimonio está constituido por:

	<b><u>EXPRESADO EN DOLARES</u></b>	
	<b><u>1998</u></b>	<b><u>1999</u></b>
APORTE ACCIONISTAS	--	1.616.00
RESERVA REV. PATRIMONIO	39.88	86.116.45
REEXPRESIÓN MONETARIA	<u>160.368.75</u>	<u>286.292.17</u>
	<b>US\$ 160.408.63</b>	<b>US\$ 374.024.62</b>

### **ASPECTOS GENERALES- TRIBUTARIOS**

Al cierre del presente informe se puede certificar que la compañía al 31 de Diciembre de 1998- 1999 No ha cumplido con sus Obligaciones tributarias del I.V.A. Retenciones En la Fuente ( Excepto mes de Enero 1998 ) también mantiene pendiente de cumplir el pago de Impuesto del 1.5 por mil sobre los Activos totales de 1998-1999 no registra obligaciones con el I.E.S.S la compañía presentó su declaración de Impuesto a la Renta por los ejercicios 1998- 1999.

Según informa la administración de la empresa, a la fecha la compañía no ha sido sujeto de fiscalización por parte de la Dirección de Rentas.

La Superintendencia de Compañías mediante Resolución 02-G-PC 0003993 del 07 de Junio del 2002 acepto la solicitud de propuesta de pago por las contribuciones adeudas de los años 1999-2000-2001- conforme a tabla de amortización correspondiente.