

1998

IGSACORPUS C.A.

ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 1998
(Junto con el Informe de los Auditores Independientes)

84.479

INDICE:

Informe de los Auditores Independientes

Balance General

Estado de Evolución del Patrimonio

Notas a los Estados Financieros

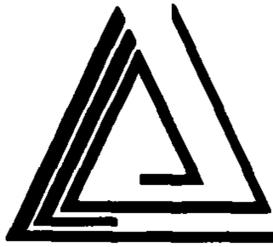
ABREVIATURAS USADAS:

S/. - Suces Ecuatorianos

S/.M. - Miles de Suces

US\$ - Dólares Estadounidenses





ACEVEDO & ASOCIADOS

AUDITORES Y ASESORES

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

5 de Abril del 2001

A LOS SEÑORES ACCIONISTAS Y MIEMBROS DEL DIRECTORIO DE IGSACORPUS C.A.:

1. Hemos auditado el balance general adjunto de IGSACORPUS C.A., al 31 de diciembre de 1998 y el correspondiente estado de evolución del patrimonio por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la Gerencia de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría.
2. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas. Estas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen errores importantes. Una auditoría incluye el examen, a base de pruebas, de la evidencia que soporta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Incluye también la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones importantes hechas por la Gerencia, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestra auditoría provee una base razonable para nuestra opinión.
3. En nuestra opinión los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de IGSACORPUS C.A., al 31 de diciembre de 1998 y la evolución del patrimonio por el año terminado en esa fecha, de conformidad con los principios de contabilidad generalmente aceptados, modificados en ciertos aspectos por normas y prácticas contables establecidas o autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador y el Ministerio de Finanzas en lo que respecta a la Corrección Monetaria del balance general.

IGSACORPUS C.A.

**BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE DE 1998
(Expresado en miles de sucres)**

ACTIVOS

PROPIEDAD Y PLANTA:

Terrenos	8.658.458
Edificios	916.738

9.575.196

Menos: Depreciación Acumulada	45.838
-------------------------------	--------

9.529.358

Cargos diferidos	31.612
------------------	--------

Total Activos y Cargos Diferidos	<u><u>9.560.970</u></u>
----------------------------------	-------------------------

PATRIMONIO:

Capital	7.700
---------	-------

Reserva por valuación	6.324.751
-----------------------	-----------

Reserva por revalorización de patrimonio	3.228.529
--	-----------

Total Patrimonio	<u><u>9.560.970</u></u>
------------------	-------------------------

Las notas adjuntas forman parte integral de los estados financieros

IGSACORPUS C.A.**ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 1998
(Expresado en miles de sucres)**

	<u>CAPITAL SUSCRITO</u>	<u>RESERVA POR VALUACION</u>	<u>RESERVA POR REVALORIZA- CION DEL PATRIMONIO</u>	<u>REEXPRESION MONETARIA</u>	<u>TOTAL</u>
Saldo 1° de enero de 1998	7.700	6.324.751	271.132	-	6.603.583
Corrección monetaria de activos no monetarios y patrimonio	-	-	2.971.611	(14.224)	2.957.387
Compensación del saldo deudor de la reexpresión monetaria	-	-	(14.224)	14.224	-
Saldo al 31 de diciembre de 19998	7.700 (1)	6.324.751	3.228.519	-	9.560.970

(1) Representado por 7.700 acciones de valor nominal de S/. 1.000 cada una.

Las notas adjuntas forman parte integral de los estados financieros.

IGSACORPUS C.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 1998 (Cifras expresadas en miles de sucres)

NOTA 1 - OPERACIONES:

La compañía se originó de la escisión efectuada en la compañía INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL S.A., por escritura pública celebrada el 9 de diciembre de 1997 ante la Notaria Vigésima Séptima del Distrito Metropolitano de Quito. Su objeto social es la promoción y desarrollo de la actividad inmobiliaria de terrenos, edificios, etc.

La compañía desde su constitución no a tenido operaciones que generen ingresos y por lo tanto no presenta un estado de resultados.

NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES:

a. Preparación de los estados financieros

De conformidad con el Art. 22 de la Ley de Régimen Tributario Interno (Ley 056 del 14 de diciembre de 1989), su Reforma (Ley 051 del 31 de diciembre de 1993) y sus Reglamentos, las sociedades deben reexpresar por inflación los activos y pasivos no monetarios y las cuentas patrimoniales incluidos en el balance general al fin de cada año. El producto neto originado en el incremento de activos y pasivos no monetarios y del patrimonio es registrado en la cuenta denominada Reexpresión Monetaria. (Véase Nota 6).

Debido a lo anterior, los estados financieros adjuntos incluyen la reexpresión del valor en libros de los activos no monetarios y del patrimonio, aplicando el porcentaje de inflación anual (45% correspondiente al año de 1998).

b. Propiedades

Se muestran al valor acumulado al 31 de diciembre de 1997 (los valores asignados en la escisión), más el ajuste por inflación por el año de 1998 (Véase Nota 3), los cargos por depreciación de los edificios se registran en Cargos diferidos (Véase Nota 2, literal c)), de acuerdo con el método de línea recta, utilizando tasas que se consideran adecuadas para extinguir el valor de dichos activos durante su vida útil estimada.

**NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES:
(Continuación)**

c. Cargos Diferidos

Constituyen cargos de depreciación del año, que se amortizarán a partir de la fecha en que la compañía empiece a generar ingresos.

NOTA 3 - PROPIEDADES

A continuación se presenta el movimiento de las propiedades durante el año 1998:

	<u>Saldo al 1° de enero de 1998</u> <u>S/.M.</u>	<u>Adiciones</u> <u>S/.M.</u>	<u>Reexpresión Monetaria</u> <u>S/.M.</u>	<u>Saldo al 31 de diciembre de 1998</u> <u>S/.M.</u>	<u>Tasa anual de Depreciación</u> <u>%</u>
Edificios	632.233	-	284.505	916.738	5
Menos: Depreciación Acumulada	-	(31.613)	(14.225)	(45.838)	
Terrenos	5.971.350	-	2.687.108	8.658.458	
	<u>6.603.583</u>	<u>(31.613)</u>	<u>2.957.388</u>	<u>9.529.358</u>	

NOTA 4 - RESERVA POR REVALORIZACION DEL PATRIMONIO

De acuerdo al Reglamento de Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno, en lo que respecta al Sistema de Corrección Monetaria Integral de los Estados Financieros, el valor correspondiente a la reexpresión de las cuentas patrimoniales, excepto utilidades o pérdidas acumuladas, debe ser acreditado a una cuenta denominada Reserva por Revalorización del Patrimonio.

El saldo de esta cuenta (incluye S/. 271.132 asignados en la escisión) sólo podrá ser utilizado para absorber pérdidas, incrementar el capital luego de compensar contablemente el saldo deudor de la cuenta Reexpresión Monetaria, o, para ser devuelto a los accionistas en caso de liquidación de la Compañía.

NOTA 5 - RESERVA POR VALUACIÓN

Inversiones Inmobiliarias Guayaquil S.A., compañía de la cual se escindió IGSACORPUS C.A., ajustó el valor de los activos fijos a su valor de mercado, en base a un avalúo efectuado por un perito independiente, de conformidad con lo estipulado en la Ley de Compañías, para el caso de fusiones o escisiones de compañías. La diferencia entre el valor de mercado de los activos y el valor en libros a la fecha de escisión (S/M. 6.324.751) la cuenta de "Reserva por Valuación", para posteriormente ser asignada a IGSACORPUS C.A. conjuntamente con los activos transferidos.

El balance de IGSACORPUS C.A., al 9 de diciembre de 1997, fecha de la escisión fue configurado de la siguiente manera:

<u>ACTIVOS</u>	<u>S/M.</u>	<u>PATRIMONIO</u>	<u>S/M.</u>
Activo fijo:		Capital social	7.700
Terrenos	5.791.350	Reserva por revalorización del patrimonio	271.132
Edificios	632.233	Reserva por valuación	6.324.751
Total Activos	<u>6.603.583</u>	Total Patrimonio	<u>6.603.583</u>

El saldo de la reserva de valuación, solo podría ser utilizado para absorber pérdidas, incrementar el capital o para ser devuelto a los accionistas en caso de liquidación de la compañía.

NOTA 6 - REEXPRESION MONETARIA

De acuerdo al Reglamento de Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno, en lo que respecta al Sistema de Corrección Monetaria Integral de los Estados Financieros, el producto neto originado en el incremento de los activos no monetarios, pasivos no monetarios y del patrimonio es registrado en una cuenta patrimonial denominada Reexpresión Monetaria.

La "Ley de Reordenamiento en Materia Económica en el área Tributaria Financiera", en su artículo 15 establece que el saldo de la cuenta patrimonial Reexpresión Monetaria producto de la aplicación del sistema de Corrección Monetaria hasta el 31 de diciembre de 1998, será transferido a la cuenta Reserva por Revalorización del Patrimonio luego de compensadas las pérdidas de ejercicios anteriores, si las hubiere.

De acuerdo a lo anterior el saldo deudor de la cuenta Reexpresión Monetaria por S/M. 14.224 fue transferido a la cuenta Reserva por Revalorización del Patrimonio, al 31 de diciembre de 1998.

NOTA 7 - EVENTOS SUBSECUENTES

Las condiciones económicas de los últimos años en el país, han venido experimentando fuertes deterioros, los cuales se incrementaron considerablemente durante el año de 1999. Este deterioro reflejado, fundamentalmente en la liquidez de los mercados financieros nacionales e internacionales, la volatilidad en las tasas de interés y del tipo de cambio de la moneda nacional frente al dólar estadounidense, ha afectado fuertemente la capacidad productiva de los principales sectores del país.

A principios del año 1999, las autoridades monetarias, modificaron la política cambiaria del país, lo que originó una devaluación de la moneda en aproximadamente 200%, para dicho año.

En adición, la inestabilidad económica ocasionó que el Estado Ecuatoriano tuviese que tomar algunas medidas emergentes, tales como el congelamiento de los depósitos monetarios privados en los bancos, el traspaso en varios bancos privados de propiedad o en control al Estado un nuevo sistema cambiario en el país denominado "dolarización", en base a una tasa de conversión única de S/. 25.000 por dólar de los Estados Unidos de Norteamérica.

El 13 de marzo del año 2000, se emitió la "Ley 2000-4 Para La Transformación Económica del Ecuador" que introdujo entre otras reformas substanciales a la Ley de Régimen Tributario, la adopción del dólar estadounidense como unidad monetaria del país.

En base a esta Ley de Compañías deben llevar a partir del mes de abril del año 2000 sus registros contables en dólares estadounidenses.