

# Mariana Gallo de Peña

Abogada Reg. No. 2707  
Contadora Pública Federada Reg. No. 13505  
Auditora Externa Reg. No. 099

Estudio. Malecón 905 - 4to. Piso  
Casillero Judicial 1448  
Teléfonos: 566261 - 566241  
Fax: 564484  
Guayaquil - Ecuador

## INFORME DE AUDITORIA EXTERNA

A LOS SEÑORES SOCIOS DE  
COMPAÑIA ANONIMA CONTINENTAL DE PREDIOS S.A.

En mi calidad de Auditora Externa independiente con número de inscripción 099 del Registro Nacional de Auditores Externos de la Superintendencia de Compañías, con número de licencia profesional No. 13505 conferida por la Federación de Contadores del Ecuador y contratada por la COMPAÑIA ANONIMA CONTINENTAL DE PREDIOS S.A., para efectuar la Auditoría correspondiente al ejercicio económico de 1999 por decisión de la Junta General de accionistas celebrada el día 3 de Septiembre de 1999, presento el informe siguiente respecto a de dicha auditoría:

### DICTAMEN

He auditado el balance general de la COMPAÑIA ANONIMA CONTINENTAL DE PREDIOS S.A., cortado al 31 de Diciembre de 1999 y los correspondientes estados de resultados, evolución del patrimonio y cambios en la situación financiera por el período iniciado el 1 de Enero de 1999 y terminado a esa fecha.

La preparación de los Estados Financieros de la COMPAÑIA ANONIMA CONTINENTAL DE PREDIOS S.A., correspondientes al ejercicio económico de 1999 es de responsabilidad de la Administración de la empresa.

La Auditoría del ejercicio económico de 1999 objeto del presente examen se efectuó de acuerdo con las normas de Auditoría generalmente aceptadas y ha sido planificado y realizado para obtener un grado razonable de seguridad de que los estados financieros están exentos de exposiciones erróneas o falsas de carácter significativo. Mi responsabilidad es expresar una opinión respecto de estos estados financieros, basada en mi auditoría.

El examen se realizó a base de pruebas y evidencias de los registros de Contabilidad y aquellos otros procedimientos de Auditoría que se consideran necesarios según las circunstancias, documentos que respaldan las cantidades y la información presentada en los estados financieros.

# Mariana Gallo de Peña

Abogada Reg. No. 2707  
Contadora Pública Federada Reg. No. 13505  
Auditora Externa Reg. No. 099

Estudio. Malecón 905 - 4to. Piso  
Casillero Judicial 1448  
Teléfonos: 566261 - 566241  
Fax: 564484  
Guayaquil - Ecuador

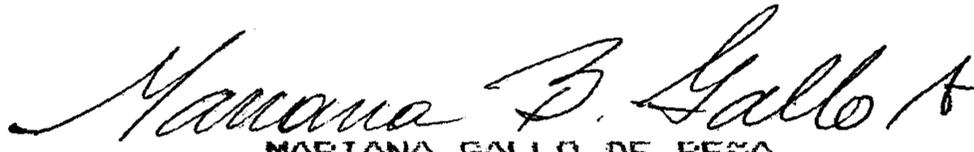
Se evaluaron los principios de Contabilidad utilizados y el cumplimiento de las normas legales vigentes en el país, así como las estimaciones importantes efectuadas por la Administración.

En la presentación general de los estados financieros de COMPAÑIA ANONIMA CONTINENTAL DE PREDIOS S.A. correspondientes al ejercicio económico de 1999, se ha cumplido con los principios contables de general aceptación y con las disposiciones emitidas por la Superintendencia de Compañías y el Ministerio de Finanzas.

En mi opinión, los estados financieros antes mencionados reflejan razonablemente la situación financiera de la compañía COMPAÑIA ANONIMA CONTINENTAL DE PREDIOS S.A., al 31 de Diciembre de 1999 y el resultado de las operaciones y sus cambios en la posición financiera por el año terminado a esa fecha, de conformidad con los principios de contabilidad generalmente aceptados en la República del Ecuador, que se aplicaron sobre una base uniforme.

Atentamente,

Guayaquil,  
Abril del 2000

  
MARIANA GALLO DE PEÑA

# Mariana Gallo de Peña

Abogada Reg. No. 2707  
Contadora Pública Federada Reg. No. 13505  
Auditora Externa Reg. No. 099

Estudio: Malecón 905 - 4to. Piso  
Casillero Judicial 1448  
Teléfonos: 566261 - 566241  
Fax: 564484  
Guayaquil - Ecuador

## COMPANIA ANONIMA CONTINENTAL DE PREDIOS S.A BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 1.999

### ACTIVO TOTAL

<b>ACTIVO CORRIENTE:</b>		<b>2,618,909,181</b>
CAJA BANCO	41,943,347	
CUENTAS POR COBRAR	2,431,873,386	
PAGOS ANTICIPADOS	144,934,002	
DEPOSITOS EN GARANTIA	158,446	
<b>ACTIVOS FIJOS: -neto</b>		<b>8,049,979,257</b>
MAQUINARIAS Y EQUIPOS	8,049,979,257	
<b>SUMA TOTAL DEL ACTIVO</b>		<b><u>10,668,888,438</u></b>

### PASIVO Y PATRIMONIO TOTAL

<b>PASIVO CORRIENTE:</b>		<b>2,497,565,818</b>
CUENTAS POR PAGAR	2,062,913,423	
ACREEDORES DIVERSOS	434,652,195	
<b>PATRIMONIO NETO:</b>		<b>8,171,322,820</b>
CAPITAL SOCIAL	230,000,000	
RESERVAS	312,233,548	
RESERV. REV. DE PATRIMONIO	1,988,422,644	
REEXPRESION MONETARIA	5,098,525,649	
UTILIDAD EJERC. ANTERIORES	332,262,292	
UTILIDAD PRESEN. EJERCICIO	209,878,687	
<b>SUMA TOTAL DEL PASIVO</b>		<b><u>10,668,888,438</u></b>

# Mariana Gallo de Peña

Abogada Reg. No. 2707  
Contadora Pública Federada Reg. No. 13505  
Auditora Externa Reg. No. 099

Estudio: Malecón 905 - 4to. Piso  
Casillero Judicial 1448  
Teléfonos: 566261 - 566241  
Fax: 564484  
Guayaquil - Ecuador

## COMPañIA ANONIMA CONTINENTAL DE PREDIOS S.A ESTADO DEMOSTRATIVO DE PERDIDAS Y GANANCIAS DESDE 1RO DE MAYO AL 31 DE DICIEMBRE DE 1.999

### C U E N T A S   T O T A L

<b>INGRESOS:</b>		<b>1,345,581,206</b>
<u>ARRIENDOS GANADOS E INTERESES</u>	<u>1,345,581,206</u>	
<b>EGRESOS:</b>		<b>704,237,354</b>
INTERESE, MULTAS Y COMISIONES	359,906	
IMPUESTOS PREDIALES Y TASAS	32,943,553	
SALARIOS Y SUELDOS	240,000,000	
CAMARAS	2,223,000	
UTILES Y PAPELERIAS	250,590	
AGUA	3,640,000	
CONTRIBUCIONES	7,006,054	
LUZ	104,800	
MANTENIMIENTO EDIFICIO	30,112,030	
SEGUROS CONSUMIDOS	34,920,363	
DEPRECIACION DEL EDIFICIO	181,784,483	
VARIOS	290,529	
1% IMPUESTO PATRIMON. SOCIEDAD	48,406,270	
OTROS GASTOS ENERO A ABRIL	115,190,904	
1% I.C.C DE MAYO A DICBRE	6,020,595	
1% I.C.C DE ENERO A ABRIL	984,277	
<b>UTILIDAD</b>		<b>641,343,852</b>

# Mariana Gallo de Peña

Abogada Reg. No. 2707  
Contadora Pública Federada Reg. No. 13505  
Auditora Externa Reg. No. 099

Estudio: Malecón 905 - 4to. Piso  
Casillero Judicial 1448  
Teléfonos: 566261 - 566241  
Fax: 564484  
Guayaquil - Ecuador

## COMPañIA ANONIMA CONTINENTAL DE PREDIOS S.A.

I

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 1999

#### A) IDENTIFICACION Y OBJETIVO DE LA COMPañIA

La Compañía está legalmente constituida en la República del Ecuador desde el 30 de Septiembre de 1976 el objeto principal de la compañía es el de dedicarse a las actividades civiles de arrendador y en general administrador bienes raíces; así como adquisición, tenencia y disfruto, administración y ocasionalmente la enajenación de bienes inmuebles y valores fiduciarios (cédulas hipotecarias, bonos, obligaciones, acciones, de compañías, participaciones sociales de compañías limitadas), pudiendo también ejecutar toda clase de contrato permitido por las Leyes Ecuatorianas.

El plazo de duración de la compañía es de cincuenta años a partir de la fecha de inscripción en el Registro Mercantil.

La compañía se inició con un capital de SEISCIENTOS MIL SUCRES a la actualidad la COMPañIA ANONIMA CONTINENTAL DE

# Mariana Gallo de Peña

Abogada Reg. No. 2707  
Contadora Pública Federada Reg. No. 13505  
Auditora Externa Reg. No. 099

Estudio: Malecón 905 - 4to. Piso  
Casillero Judicial 1448  
Teléfonos: 566261 - 566241  
Fax: 564484  
Guayaquil - Ecuador

PREDIOS S.A. tiene un capital social de DOSCIENTOS TREINTA MILLONES DE SUCRES que fueron legalizados mediante escritura pública otorgada por la Dra. Norma Plaza de Garcia el 24 de Agosto de 1998 e inscrita en el Registro Mercantil el 23 de Noviembre de 1998 en fojas No. 4371

## B) RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS DE CONTABILIDAD

La Compañía lleva su Contabilidad por el sistema de partida doble, en Idioma Castellano y mantiene sus registros contables en Sucres (S/.) de acuerdo con los principios contables de la Legislación Ecuatoriana, los mismos son utilizados en la preparación de los estados financieros. Las notas que siguen resumen estos principios y su aplicación en los estados financieros que se encuentran mencionados en las páginas anteriores.

## C) CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de Diciembre de 1999, el rubro Cuentas por Cobrar consistía en:

Cuentas por cobrar Clientes	1.360'909.984
Equipos y Predios Cia.Ltda.	1.069'963.402
Extraper	1'000.000
	-----
TOTAL CUENTAS POR COBRAR	S/. 2.431'873.386
	=====

# Mariana Gallo de Peña

Abogada Reg. No. 2707  
Contadora Pública Federada Reg. No. 13505  
Auditora Externa Reg. No. 099

Estudio: Malecón 905 - 4to. Piso  
Casillero Judicial 1448  
Teléfonos: 566261 - 566241  
Fax: 564484  
Guayaquil - Ecuador

## D) CUENTAS POR COBRAR CLIENTES

El saldo de cuentas por cobrar corresponde a los arriendos de locales y bodegas que Continental de Predios S.A. da en arriendo a Juan Marcet e Industrias Unidas por lo que al finalizar el ejercicio económico de 1999 el saldo por cobrar a Juan Marcet es de S/. 1.085'460.006 y el saldo de Industrias Unidas es de S/. 275'449.978.

## E) CUENTA POR PAGAR SOCIOS

Al cierre del ejercicio económico del año 1999, la compañía le adeuda al señor Jorge Marcet Alujas el valor de S/. 629'419.454,00.

## F) ACTIVO FIJO

Los asientos contables correspondiente a las cuentas de edificio e Instalaciones, terrenos están registrados al costo de adquisición.

Las renovaciones y mejoras se capitalizan, mientras que los reemplazos menores, las reparaciones y mantenimiento que no mejoran el activo ni alargan su vida útil restante, se cargan a gastos a medida que se efectúan.

# Mariana Gallo de Peña

Abogada Reg. No. 2707  
Contadora Pública Federada Reg. No. 13505  
Auditora Externa Reg. No. 099

Estudio: Malecón 905 - 4to. Piso  
Casillero Judicial 1448  
Teléfonos: 566261 - 566241  
Fax: 564484  
Guayaquil - Ecuador

## G) DEPRECIACION

La Compañía calcula la depreciación de sus activos fijos utilizando el método de línea recta y en base a lo dispuesto en el literal a) del numeral 6 del Artículo 17 del Reglamento General de Aplicación de Impuesto a la Renta.

Edificio	5 %
Instalaciones	10 %

Hasta 1990 los activos fijos fueron registrados al costo de adquisición más las revalorizaciones establecidas por el Decreto Ejecutivo 1149 de Septiembre de 1985. A partir de 1991 el costo y las revalorizaciones son ajustados de acuerdo con el sistema de corrección monetaria.

## H) ACTIVOS FIJOS AJUSTADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 1999

Terrenos	S/. 2.757'942.655,00
Edificio e Instalaciones	8.343'907.830,00
Otros Activos	158.446,00
	-----
	1.102'008.931,00
(-) DEPRECIACION ACUMULADA	3.051'871.229,00
	-----
SALDO	S/. 8.050'137.702,00
	=====

# Mariana Gallo de Peña

Abogada Reg. No. 2707  
Contadora Pública Federada Reg. No. 13505  
Auditora Externa Reg. No. 099

Estudio: Malecón 905 - 4to. Piso  
Casillero Judicial 1443  
Teléfonos: 566261 - 566241  
Fax: 564484  
Guayaquil - Ecuador

## I) DOCUMENTOS POR PAGAR

Al 31 de Diciembre de 1999, esta cuenta no mantiene saldos.

## J) PROVISION PARA CUENTAS INCOBRABLES

Incumpliendo lo dispuesto en el numeral 11 del Artículo 10 de la Ley de Régimen Tributario Interno, la Compañía Anonima Continental de Predios S.A., no realizó la provisión de cuentas incobrables.

K) SISTEMA DE CORRECCION MONETARIA.- De acuerdo con las disposiciones legales, hasta el 31 de Diciembre de 1999, Juan Compañía Anonima Continental de Predios S.A., ha ajustado las cuentas no monetarias del balance y las cuentas del patrimonio , en base a la variación porcentual (53 %) del índice nacional de precios al consumidor elaborado por el instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC).

## M) RESERVA LEGAL

La Ley de Compañías del Ecuador exige que las Compañías Limitadas transfieran a reserva legal un porcentaje no menor del 10 % de la Utilidad líquida del año hasta acumular por lo menos el 50 % del Capital Social de la Compañía. Dicha

# Mariana Gallo de Peña

Abogada Reg. No. 2707  
Contadora Pública Federada Reg. No. 13505  
Auditora Externa Reg. No. 099

Estudio: Malecón 905 - 4to. Piso  
Casillero Judicial 1448  
Teléfonos: 566261 - 566241  
Fax: 564484  
Guayaquil - Ecuador

reserva no está sujeta a distribución excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para aumentar el capital o para cubrir pérdidas en las operaciones. La Compañía para el ejercicio económico de 1999 no hizo la distribución para reserva legal.

Además la compañía del saldo de la reserva facultativa es de S/. 312'015.659.

## N) RESERVA POR REVALORIZACION DEL PATRIMONIO

Al iniciar el ejercicio económico de 1999, el saldo de la cuenta Reserva por Revalorización del Patrimonio era de S/. 1.173'685.174,00 y de Reexpresión Monetaria de S/.3.124'708.213. En Diciembre de 1999 la Compañía Anonima Continental de Predios S.A., no realiza la transferencia de los saldos de la cuenta de Reexpresión Monetaria a la cuenta Reserva por Revalorización del Patrimonio quedando al final del periodo de 1999 el saldo de Reserva por Revalorización del Patrimonio S/. 1.988'422.643, y el saldo de la cuenta Reexpresión Monetaria S/. 5.098'525.649.

No acogiendose a la Quinta Disposición Transitoria del decreto 1628 de la Reformas al Reglamento de Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno.

# Mariana Gallo de Peña

Abogada Reg. No. 2707  
Contadora Pública Federada Reg. No. 13505  
Auditora Externa Reg. No. 099

Estudio: Malecón 905 - 4to. Piso  
Casillero Judicial 1448  
Teléfonos: 566261 - 566241  
Fax: 564484  
Guayaquil - Ecuador

## O) PARTICIPACION DEL PERSONAL EN LAS UTILIDADES

La Compañía Anonima Continental de Predios S.A. no tiene empleados en relación de dependencia. Su administración se la maneja a través de los servicios profesionales de un Gerente, por el cual se le cancela anualmente la suma de S/ 240'000.000. La Compañía Anonima Continental de Predios S.A. al cancelarle debió exigir su factura incluido el 10 % del Impuesto al Valor Agregado y haber prodedido a hacer la cancelación del 100 % de este impuesto.

# Mariana Gallo de Peña

Abogada Reg. No. 2707  
Contadora Pública Federada Reg. No. 13505  
Auditora Externa Reg. No. 099

Estudio: Malecón 905 - 4to. Piso  
Casillero Judicial 1448  
Teléfonos: 566261 - 566241  
Fax: 564484  
Guayaquil - Ecuador

## II

### INFORME REFERENTE A OBLIGACIONES TRIBUTARIAS

En conformidad con lo dispuesto en el Artículo 284 del Reglamento a la Ley de Régimen Tributario Interno, emito el siguiente informe en el que contiene mi opinión respecto del cumplimiento por parte de la COMPAÑIA ANONIMA CONTINENTAL DE PREDIOS S.A., de sus obligaciones tributarias en materia de Impuesto a la Renta con obligaciones propias y como Agente de Retención del Impuesto del Valor Agregado.

#### A) REGISTROS CONTABLES

COMPAÑIA ANONIMA CONTINENTAL DE PREDIOS S.A. lleva sus Registros Contables y los estados financieros de acuerdo con las disposiciones de la Ley de Régimen Tributario Interno y sus Reglamentos (Ver notas anteriores).

#### B) IMPUESTO A LA RENTA

Las declaraciones de Impuesto a la Renta presentada por la compañía ha sido revisada por las Autoridades Fiscales hasta el año de 1996, según consta en las Actas de Fiscalización extendidas por el Ministerio de Finanzas.

# Mariana Gallo de Peña

Abogada Reg. No. 2707  
Contadora Pública Federada Reg. No. 13505  
Auditora Externa Reg. No. 099

Estudio: Malecón 905 - 4to. Piso  
Casillero Judicial 1448  
Teléfonos: 566261 - 566241  
Fax: 564484  
Guayaquil - Ecuador

El Impuesto a la Renta se calcula a una tasa del 15 % sobre la base imponible correspondiente, por el período impositivo comprendido del primero de Mayo al treinta y uno de Diciembre de 1999. COMPAÑIA ANONIMA CONTINENTAL DE PREDIOS S.A., para el ejercicio económico de 1999 el impuesto a la renta causado es de S/. 45'579.698.

Durante el período comprendido desde el primero de Enero al treinta de Abril de 1999, el impuesto a la renta fue reemplazado por el uno por ciento del impuesto a la circulación del capital. A partir del primero de enero del 2000, de acuerdo a lo prescrito en el Artículo 6 de la Ley de Racionalización Tributaria, publicada en el Registro Oficial No.321 del 18 de Noviembre de 1999, la tasa de impuesto es del 25 %.

## C) IMPUESTO AL PATRIMONIO DE LAS SOCIEDADES

Unicamente para este año de 1999 existio la obligacion de pagar el 1 % del total del patrimonio de acuerdo al Artículo 44 de la Ley para la Reforma de las Finanzas Públicas, publicada en el Registro Oficial # 181 en su articulo 44 del 30 de Abril de 1999.

# Mariana Gallo de Peña

Abogada Reg. No. 2707  
Contadora Pública Federada Reg. No. 13505  
Auditora Externa Reg. No. 099

Estudio: Malecón 905 - 4to. Piso  
Casillero Judicial 1448  
Teléfonos: 566261 - 566241  
Fax: 564484  
Guayaquil - Ecuador

COMPañIA ANONIMA CONTINENTAL DE PREDIOS S.A., hizo la cancelacion de las cuotas correspondiente al impuesto al patrimonio de las sociedades, en las fechas siguientes:

	FECHA DE PAGO	VALOR
Primera Cuota	Agosto 99	24'203.135
Segunda Cuota	Octubre 99	24'203.135
		-----
TOTAL PAGADO POR ESTE IMPUESTO	S/.	48'406.270

## D) RETENCION EN LA FUENTE

COMPañIA ANONIMA CONTINENTAL DE PREDIOS S.A., para este ejercicio no realizo retención en la fuente, ya que no existió la obligación de realizar retención. A partir del primero de Enero del 2000, se reforma en el Suplemento del Registro Oficial No. 321 del 18 de Noviembre de 1999, el sistema de retenciones en la fuente en los pagos locales o créditos a cuenta.