

expediente 9576

INMOBILIARIA TALOR S.A.

Estados Financieros al 31 de Diciembre de 1998
Junto con el Informe de Auditoria Externa

CONTENIDO

Informe del Auditor Independiente

Estados Financieros

Balance General	Activos
Balance General	Pasivos y Patrimonio
Estado de Perdidas y Ganancias	
Estado de Cambios en el Patrimonio de Accionistas	
Notas a los Estados Financieros	

*Declaro
59/06/98*

OPINION DE AUDITORIA

A LOS ACCIONISTAS DE

INMOBILIARIA TALOR S.A.

Hemos auditado el Balance General de la Compañía INMOBILIARIA TALOR S.A. (una compañía Ecuatoriana), al 31 de Diciembre de 1998 y los correspondientes estados de perdidas y ganancias, estado de evolución en el patrimonio de los accionistas por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la Gerencia de la Empresa, nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre la razonabilidad de dichos estados financieros.

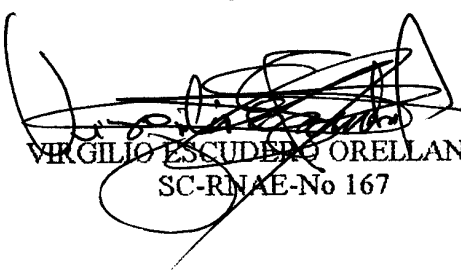
Nuestra auditoria fue efectuada de acuerdo con normas de auditoria generalmente aceptada. Estas normas requieren que una auditoria sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen errores importantes. Una auditoria incluye el examen, a base de pruebas, de la evidencia que sustenta 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 la evaluación de la presentación de los estados financieros. Consideramos que nuestra auditoria provee una base razonable para nuestra opinión.

Nuestro examen fue practicado de acuerdo con normas de auditoria generalmente aceptadas y por consiguiente incluyo aquellas pruebas de los libros y documentos de contabilidad y otros procedimientos de Auditoria que consideramos necesarios de acuerdo con la circunstancias.

Con respecto del cumplimiento por parte de la compañía, como agente de retención y percepción del Impuesto a la Renta, las normas tributarias son también responsabilidad de la Gerencia de la Compañía, efectuamos pruebas del cumplimiento de las obligaciones tributarias. Los resultados de nuestro examen no revelan situaciones en las transacciones examinadas que en esta opinión se puedan considerar incumplimiento de las obligaciones de la Compañía INMOBILIARIA TALOR S.A. como agente de retención y percepción del impuesto a la renta en el periodo analizado.

178

En nuestra opinión, basados en nuestro examen, los Estados Financieros examinados presentan razonablemente la situación financiera de la Compañía INMOBILIARIA TALOR S.A. al 31 de Diciembre de 1998 y los resultados de las operaciones y los cambios en su situación financiera por el año terminado en esa fecha, de conformidad con los principios de contabilidad generalmente aceptados.



VIRGILIO ESCUDERO ORELLANA
SC-RNAE-No 167

Guayaquil, Mayo 14 de 1999

INMOBILIARIA TALOR S.A.

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

ACTIVOS

ACTIVOS CORRIENTES:

Caja y Bancos	485
Cuentas y valores por liquidar	9'384
Total del Activo Corriente	9'869

ACTIVO NO CORRIENTE

Inversiones Financieras Largo Plazo	4'557
Total Activo No Corriente	4'557

PROPIEDADES:

Terrenos	12.268'622
Edificios	712'559
	12.981'181
(-) Depreciación Acumulada	570'407
Total Propiedades,neto	12.410'774

TOTAL DE ACTIVOS

12.425'200

(ver notas a estados financieros)

INMOBILIARIA TALOR S. A.

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

PASIVOS

PASIVOS CORRIENTES

Porción corriente a largo plazo	1.805'964
Cuentas y Documentos por pagar	2'104
Cuentas por Pagar a Compañías	123'050
Pasivos Acumulados por pagar	896

Total de Pasivos Corrientes	1.932'014

PASIVO NO CORRIENTE

Cuentas por pagar a compañía L.P	2.707'853
Obligaciones Financieras	6.470'354

Total Pasivos No Corrientes	9.178'207

PATRIMONIO DE ACCIONISTAS

Capital Social	55'000
Reserva Legal	2'500
Reserva Facultativa	79'868
Reserva Rev. del Patrimonio	1.374'077
Perdida en el ejercicio	(196'466)

Total del Patrimonio	1.314'979

Total Pasivo y Patrimonio de Accionistas	12.425'200

(Ver notas a los estados financieros)

INMOBILIARIA TALOR S.A.

ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 1998
(expresado en miles de sucres)

INGRESOS POR:

Arriendos	199'828
Otros ingresos	887

Total de Ingresos	200'715

EGRESOS

Gastos de personal	33'938
Gastos de Operación	71'913
Gastos de Administración	24'571
Gastos Financieros	266'759

Total de Egresos	397'181
Perdida en el Ejercicio	<u><u>(196'466)</u></u>

(Ver notas a Estados Financieros)

	CAP. SOCIAL
SALDO ENERO 1/98	5'000
AUMENTO CAPITAL	50'000
TRANS A RESERVA	
REVAL. PATRIMONIO	
CORRECCION MONETARIA	
PERDIDA A DIC. 31/98	
SUMAN	55'000

INMOBILIARIA TALOR S.A

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 1998

OBJETIVO DE LA COMPAÑIA

La Compañía INMOBILIARIA TALOR SOCIEDAD ANONIMA, esta constituida simultáneamente, de acuerdo con las leyes de la República del Ecuador, el 30 de junio de 1978, e inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Guayaquil el 10 de octubre del mismo año, con la finalidad de dedicarse a mandatos adquisición de bienes inmuebles, compraventa y administración, Propiedades Horizontales, Urbanizaciones, arrendamiento de maquinarias industriales, agrícolas, compraventa de títulos valores, certificados financieros, automotor, compraventa, distribución, importación y exportación, promover construcciones, podrá realizar todos los actos y contratos del orden civil y autorizados por las Leyes Ecuatorianas, podrá adquirir derechos y contraer obligaciones, podrá promover y fundar sociedades civiles que se dediquen al mismo objeto, así como adquirir acciones y asociarse a otras compañías, y en general toda clase de contrato civiles, como mercantiles, permitidos por las leyes y relacionados con su objeto.

RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS Y PRACTICAS CONTABLE MÁS SIGNIFICADOS.-

Los estados financieros adjuntos fueron preparados de acuerdo con normas y practicas contables establecidas y autorizadas por la Superintendencia de Compañías, el mismo que se ha aplicado el sistema de Corrección Monetaria Integral de conformidad con lo establecido en disposiciones legales, utilizando para este fin el índice de precio 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.

CORRECCION MONETARIA

La compañía siguiendo disposiciones legales vigente de la ley de Régimen Tributarios Internos su reglamento procedió aplicar la corrección monetaria de sus estados financieros al 31 de Diciembre de 1998, utilizando el índice nacional de precios al consumidor elaborado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (I.N.E.C.) y publicados por el Ministerio de Finanzas y Créditos Públicos que a dicha fecha fue del 45 %

PROPIEDADES

Las propiedades están registradas el precio de costo por la adquisición, mas las respectivas revalorizaciones hasta el 31 de Diciembre de 1990, y la corrección monetaria efectuada hasta el 31 de Diciembre de 1998, así como la correspondiente depreciación, el ajuste fue efectuado en función a la variación porcentual en el índice de precio a consumidor a nivel nacional y que fuera calculado aplicando el índice del 45 %, el mismo que fuera elaborado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censo (I.N.E.C) ;La Corrección Neta del año fue acreditada en una cuenta denominada Reexpresion Monetaria, de acuerdo a expresas disposiciones de la Superintendencia de Compañía.

Para el año 1998, el ajuste del patrimonio se ha realizado aplicando el índice del 45 % con débito a la cuenta Reexpresion Monetaria, y crédito a la cuenta reserva por revalorización del patrimonio, también de acuerdo a expresa disposiciones de la Superintendencia de Compañías.

La depreciación de los Activos fijos se ha registrado con cargo a las operaciones del año, utilizando el método de línea recta, de acuerdo con las disposiciones legales en vigencia, los cargos por depreciación sobre la corrección monetaria que se contabilizan cada año, estos empiezan a llevarse a resultados en el siguiente ejercicio económico. En cumplimiento con las disposiciones legales en vigencia de la Superintendencia de Compañía, informamos que como parte del examen de los estados financieros adjuntos, los auditores independiente revisaron la corrección monetaria, de las partidas no monetarias en sus efectos mas importantes.

El movimiento de la cuenta propiedades durante el año 1998 y los saldos al 31 de Diciembre consisten en:

(expresado en miles de Sucres)

	Saldos 98-01-01	Adiciones-Ajustes y Reclasificaciones	Saldos 98-12-31
PROPIEDADES			
Terrenos	7.632'765	4.635'857	12.268'622
Edificios	491'420	221'139	712'559
	-----	-----	-----
Suman			12.981'181
Menos: Depreciación Acumulada			570'407

Total Propiedades, Neto			<u>12.410'774</u>

CAJA Y BANCOS.-

Al cierre del ejercicio económico esto es Diciembre 31 de 1998, esta cuenta esta formada por valores disponibles que la compañía mantiene y consiste en lo siguiente:

(expresado en miles de sucres)

Banco del Pacifico Cuenta Sucres	485'535

Suman	<u>485'535</u>

CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR.-

Al cierre del ejercicio económico el 31 de Diciembre de 1998, esta cuenta se resume de la siguiente manera:

(expresado en miles de sucres)

Cuentas por Liquidar	9.376
Anticipo a Utilidades	8

suman	<u>9.384</u>

INVERSIONES FINANCIERAS LARGO PLAZO.-

Al 31 de Diciembre de 1998, esta cuenta esta formada por acciones en compañías y son las siguientes:

(expresada en miles de sucres)

Agroindustrias Aldeana S.A.	1'914
Rafaelca Inmobiliaria C.A.	622
Inmobiliaria Gadi S.A.	2.021

Suman	<u>4'557</u>

PORCION CORRIENTE PASIVO A LARGO PLAZO-

Al 31 de Diciembre de 1998, esta cuenta esta formada por un crédito a largo plazo con el Banco de Guayaquil, cuya porción corriente es de U.S. \$ 262.800- dólares y registrada en la contabilidad en sucres cuyo valor se indica a continuación.

(expresada en miles de sucres)

Banco de Guayaquil	1.805'964

Suman	1.805'964

PASIVOS ACUMULADOS POR PAGAR.-

Al cierre del ejercicio económico, a Diciembre de 1998, esta cuenta se resume de la siguiente manera:

(expresado en miles de sucres)

Beneficios Sociales de trabajadores	896

Suman	896
	=====

CUENTAS POR PAGAR A COMPAÑIAS L.P.

Esta cuenta se descompone de la siguiente manea al 31 de Diciembre de 1998;

(expresado en miles de sucres)

Importadora el Rosado Cia. Ltda	2.697'974
Varios	9'879

Suman	2.707'853
	=====

PROVISION PARA IMPUESTO A LA RENTA

La provisión para impuesto a la Renta han sido registrada con cargo a resultados del Ejercicio Corriente.

RESERVA LEGAL

La Ley de Compañía del Ecuador establece una apropiación obligatoria no menor de 10% de utilidad neta anual, hasta alcanzar por lo menos el 50% del capital pagado de la Compañía, dicha reserva no esta sujeta a distribución excepto en caso de liquidación de la compañía, pero puede ser capitalizada o destinada a absorber perdida.

PARTIDAS NO MONETARIAS.-

Los saldos de la partidas no monetarias incluidos en el Balance General al 31 de Diciembre de 1998, fueron ajustado principalmente en función a la variación porcentual en el índice de precios al consumidor a nivel nacional considerando la fecha de tales adicionales.

Los rubros no monetarias incluyen los saldos de la cuenta terrenos, edificios e instalaciones mas su respectiva depreciación acumulada, y se registraron con crédito a la cuenta Reexpresion Monetaria. Dicha cuenta de acuerdo a lo establecido en el Artículo No. 15 de la Ley del impuesto a la circulación de capitales publicada en el Registro oficial No. 78 del 1º. De Diciembre de 1998 en el que se ordena que se traspase el saldo de la cuenta Reexpresion Monetaria a la cuenta Reserva por Revalorización del Patrimonio.

La Compañía Inmobiliaria Talor S.A. al cierre del ejercicio económico presenta perdida por \$ 196.466- (en miles de sucres) la misma que ha sido absorbida por la cuenta Reserva por Revalorización del Patrimonio de acuerdo a expresas disposiciones legales.