

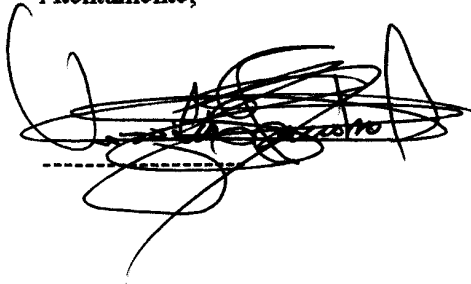
Guayaquil, Mayo 9 de 2000

Señores  
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS  
Cuidad.-

De mis consideraciones:

Adjunto a la presente envío a ustedes el Informe de Auditoria Externa de la Compañía  
Inmobiliaria TALOR S.A. por el ejercicio económico del año ~~1999~~ cuyo expediente es el  
numero 9576

Atentamente,

A large, stylized handwritten signature in black ink, appearing to be "J. A. S. 2000".

9576.

8188

RECIBIDO

23 JUN -3 PM 2:44

9576

195

ESCUDERO & ASOCIADOS S.A.  
AUDITORES EXTERNOS

**expediente 9576**

**INMOBILIARIA TALOR S.A.**

**Estados Financieros al 31 de Diciembre de 1999  
Junto con el Informe de Auditoria Externa**

**CONTENIDO**

**Informe del Auditor Independiente**

**Estados Financieros**

|                                                          |                             |
|----------------------------------------------------------|-----------------------------|
| <b>Balance General</b>                                   | <b>Activos</b>              |
| <b>Balance General</b>                                   | <b>Pasivos y Patrimonio</b> |
| <b>Estado de Perdidas y Ganancias</b>                    |                             |
| <b>Estado de Cambios en el Patrimonio de Accionistas</b> |                             |
| <b>Notas a los Estados Financieros</b>                   |                             |

103

ESCUDERO & ASOCIADOS S.A.  
AUDITORES EXTERNOS

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), del 1º de Enero al 30 de Mayo y del 1º de Mayo al 31 de Diciembre de 1999 y los correspondientes estados de pérdidas 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.

ESCUDERO & ASOCIADOS S.A.  
AUDITORES EXTERNOS

En nuestra opinión, basados nuestros examen, los Estados Financieros examinados presentan razonablemente la situación financiera de la Compañía INMOBILIARIA TALOR S.A. al 31 de Diciembre de 1999 y los resultados de las operaciones y los cambios en su situación financieras por el año terminado en esa fecha, de conformidad con los principios de contabilidad generalmente aceptados.

p. ESCUDERO & ASOCIADOS S.A.



VIRGILIO ESCUDERO ORELLANA  
GERENTE GENERAL  
SC-RNAE-No 167

Guayaquil, Mayo 9 de 2000

ESCUDERO & ASOCIADOS S.A.  
AUDITORES EXTERNOS

INMOBILIARIA TALOR S.A.

BALANCE GENERAL  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 1999  
(expresado en miles de sucres)

ACTIVOS

ACTIVOS CORRIENTES:

|                                 |        |
|---------------------------------|--------|
| Caja y Bancos                   | 13'917 |
| Cuentas y Documentos por Cobrar | 5'801  |
| Pagos Anticipados               | 4'622  |
|                                 | -----  |
| Total del Activo Corriente      | 24'340 |

ACTIVO NO CORRIENTE

|                                     |       |
|-------------------------------------|-------|
| Inversiones Financieras Largo Plazo | 7'187 |
|                                     | ----- |
| Total Activo No Corriente           | 7'187 |

PROPIEDADES:

|                            |            |
|----------------------------|------------|
| Terrenos                   | 24.564'545 |
| Edificios                  | 1.090'214  |
|                            | -----      |
|                            | 25.654'759 |
| (-) Depreciación Acumulada | 927'234    |
|                            | -----      |
| Total Propiedades, neto    | 24.727'525 |

CARGOS DIFERIDOS

|                       |            |
|-----------------------|------------|
| Diferencial cambiario | 13.374'426 |
|                       | -----      |
| TOTAL DE ACTIVOS      | 38.133'478 |

(ver notas a estados financieros)

ESCUDERO & ASOCIADOS S.A.  
AUDITORES EXTERNOS

INMOBILIARIA TALOR S. A.

BALANCE GENERAL  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 1999  
(expresado en miles de sucres)

PASIVOS

PASIVOS CORRIENTES

|                                 |           |
|---------------------------------|-----------|
| Porción corriente a largo plazo | 2.397'267 |
| Cuentas y Documentos por pagar  | 8'601     |
| Cuentas por Pagar a Compañías   | 298'774   |
| Pasivos Acumulados por pagar    | 11'655    |
| Intereses Bancarios por Pagar   | 35'907    |
| Impuestos por Pagar             | 7'695     |
|                                 | -----     |
| Total de Pasivos Corrientes     | 2.759'900 |

PASIVO NO CORRIENTE

|                                  |            |
|----------------------------------|------------|
| Cuentas por pagar a compañía L.P | 6.057'456  |
| Obligaciones Financieras         | 20.298'780 |
|                                  | -----      |
| Total Pasivos No Corrientes      | 26.356'236 |

PATRIMONIO DE ACCIONISTAS

|                                          |            |
|------------------------------------------|------------|
| Capital Social                           | 55'000     |
| Reserva Legal                            | 2'500      |
| Reserva Facultativa                      | 71'300     |
| Reserva Rev. del Patrimonio              | 8.832'490  |
| Utilidad a Diciembre 31/99               | 56'052     |
|                                          | -----      |
| Total del Patrimonio                     | 9.017'342  |
|                                          | -----      |
| Total Pasivo y Patrimonio de Accionistas | 38.133'478 |

(Ver notas a los estados financieros)

ESCUDERO & ASOCIADOS S.A.  
AUDITORES EXTERNOS

INMOBILIARIA TALOR S.A.

ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS  
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 1999  
(expresado en miles de sucres)

INGRESOS POR:

|                   |         |
|-------------------|---------|
| Arriendos         | 803'507 |
| Otros ingresos    | 934     |
|                   | -----   |
| Total de Ingresos | 804'441 |

EGRESOS

|                                          |               |
|------------------------------------------|---------------|
| Gastos de personal                       | 44'840        |
| Gastos de Administración                 | 183'344       |
| Gastos Financieros                       | 504'653       |
|                                          | -----         |
| Total de Egresos                         | 732'837       |
| Utilidad del Ejercicio a Diciembre 31/99 | <u>71'604</u> |

(Ver notas a Estados Financieros)

ESCUDERO & ASOCIADOS S.A.  
AUDITORES EXTERNOS

INMOBILIARIA TALOR S.A.

CONCILIACION PARA EL CALCULO DEL 15% DE PARTICIPACION DE LOS  
TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA POR EL AÑO DE 1999.-

|                                    |        |               |               |
|------------------------------------|--------|---------------|---------------|
| Utilidad (perdida) ejercicio       | 50'261 | 21'343        | 71'604        |
| (+) 1% I.C.C.                      | 399    | 458           | 857           |
|                                    | -----  | -----         | -----         |
|                                    | 50'660 | 21'801        | 72'461        |
| (-) 15% Participación Trabajadores | 7'599  | 3'270         | 10'869        |
|                                    | -----  | -----         | -----         |
| Utilidad Gravable                  | 43'061 | 18'531        | 61'592        |
| (-) 1% I.C.C.                      | 399    | 458           | 857           |
| (+) 1% Impuesto Patrimonio         |        | 13'149        | 13'149        |
|                                    | -----  | -----         | -----         |
| Suman                              | 42'662 | 31'222        | 73'884        |
| 15% Impuesto a la Renta            |        | 4'683         | 4'683         |
|                                    | -----  | -----         | -----         |
|                                    |        | 26'539        | 62'901        |
| (-) 1% Impuesto al Patrimonio      |        | 13'149        | 13'149        |
|                                    |        | -----         | -----         |
| Utilidad del Ejercicio             |        | <u>13'390</u> | <u>56'052</u> |

(ver notas a estados financieros)

**INMOBILIARIA TALOR S.A.**  
**ESTADO DE CAMBIO EN EL PATRIMONIO DE ACCIONISTAS**  
**POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE 1999**  
**(EXPRESADO EN MILES DE SUQUES)**

|                                                   | CAPITAL<br>SOCIAL | RESERVAS   | RESERVA<br>REV. PAT. | UTILIDAD<br>EJERCICIO | TOTAL         |
|---------------------------------------------------|-------------------|------------|----------------------|-----------------------|---------------|
| SALDO<br>A ENERO 1/99                             | 55,000            | 82,368     | 1,374,077            | ( 196,464 )           | 1,314,979     |
| PAGO ACTA<br>FISCALIZACION                        | -                 | ( 8,568 )  | -                    | -                     | ( 8,568 )     |
| TRASNF. A RESERVA<br>REVALORIZACION<br>PATRIMONIO | -                 | -          | ( 196,466 )          | 196,466               | -             |
| CORRECCION<br>MONETARIA                           | -                 | -          | 7,654,879            | -                     | 7,654,879     |
| UTILIDAD EJERCICIO                                | -                 | -          | -                    | 56,052                | 56,052        |
| <br>SUMAN                                         | <br>55,000        | <br>73,800 | <br>8,832,490        | <br>56,052            | <br>9,017,342 |

(Ver Notas o Estados Financieros)

ESCUDERO & ASOCIADOS S.A.  
AUDITORES EXTERNOS

INMOBILIARIA TALOR S.A

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

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 1999, utilizando el índice nacional de precios al

ESCUDERO & ASOCIADOS S.A.  
AUDITORES EXTERNOS

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 53%

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 1999, 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 53 %, 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 1999, el ajuste del patrimonio se ha realizado aplicando el índice del 53 % 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.

ESCUDERO & ASOCIADOS S.A.  
AUDITORES EXTERNOS

El movimiento de la cuenta propiedades durante el año 1999 y los saldos al 31 de Diciembre consisten en:

(expresado en miles de Sucres)

|                               | <b>Saldos<br/>9901-01</b> | <b>Adiciones-Ajustes<br/>y Reclasificaciones</b> | <b>Saldos<br/>99-12-31</b> |
|-------------------------------|---------------------------|--------------------------------------------------|----------------------------|
| <b>PROPIEDADES</b>            |                           |                                                  |                            |
| Terrenos                      | 12.268'622                | 9'812'167                                        | 24.564'545                 |
| Edificios                     | 712'559                   | 377'655                                          | 1.090'214                  |
|                               | -----                     | -----                                            | -----                      |
| Suman                         | 12.981'181                | 10.189'822                                       | 25.655'759                 |
| Menos: Depreciación Acumulada |                           |                                                  | 927'234                    |
|                               |                           |                                                  | -----                      |
| Total Propiedades, Neto       |                           |                                                  | 24.728'525                 |
|                               |                           |                                                  | =====                      |

CAJA Y BANCOS.-

Al cierre del ejercicio económico esto es Diciembre 31 de 1999, esta cuenta esta formada por valores disponibles que la compañía mantiene y consiste en lo siguiente:

(expresado en miles de sucres)

|                                  |        |
|----------------------------------|--------|
| Caja General                     | 1      |
| Banco del Pacifico Cuenta Sucres | 13'917 |
|                                  | -----  |
| Suman                            | 13'918 |
|                                  | =====  |

ESCUDERO & ASOCIADOS S.A.  
AUDITORES EXTERNOS

CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR.-

Al cierre del ejercicio económico el 31 de Diciembre de 1999, esta cuenta se resume de la siguiente manera:

(expresado en miles de sucres)

|                       |              |
|-----------------------|--------------|
| Cuentas por Liquidar  | 5.785        |
| Anticipo a Utilidades | 16           |
|                       | -----        |
| suman                 | <u>5'801</u> |

INVERSIONES FINANCIERAS LARGO PLAZO.-

Al 31 de Diciembre de 1999, esta cuenta esta formada por acciones en compañías y son las siguientes:

(expresada en miles de sucres)

|                             |              |
|-----------------------------|--------------|
| Agroindustrias Aldeana S.A. | 2'929        |
| Rafaelca Inmobiliaria C.A.  | 1'043        |
| Inmobiliaria Gadi S.A.      | 3'215        |
|                             | -----        |
| Suman                       | <u>7'187</u> |

PORCION CORRIENTE PASIVO A LARGO PLAZO-

Al 31 de Diciembre de 1999, esta cuenta esta formada por un crédito a largo plazo con el Banco de Guayaquil, cuya porción corriente es de U.S. \$ 113.614'50- dólares y registrada en la contabilidad en sucres cuyo valor se indica a continuación.

(expresada en miles de sucres)

|                    |                  |
|--------------------|------------------|
| Banco de Guayaquil | 2.397'267        |
|                    | -----            |
| Suman              | <u>2.397'267</u> |

ESCUDERO & ASOCIADOS S.A.  
AUDITORES EXTERNOS

PASIVOS ACUMULADOS POR PAGAR.-

Al cierre del ejercicio económico, a Diciembre 31 de 1999, esta cuenta se resume de la siguiente manera:

(expresado en miles de sucres)

|                                     |        |
|-------------------------------------|--------|
| Beneficios Sociales de trabajadores | 11'655 |
|                                     | -----  |
| Suman                               | 11'655 |
|                                     | =====  |

CUENTAS POR PAGAR A COMPAÑIAS L.P.

Esta cuenta se descompone de la siguiente manera al 31 de Diciembre de 1999;

(expresado en miles de sucres)

|                                      |         |
|--------------------------------------|---------|
| Inmobiliaria Lavie S.A.              | 123'050 |
| Comercial Inmobiliaria S.A. C.I.S.A. | 175'724 |
|                                      | -----   |
| Suman                                | 298'774 |
|                                      | =====   |

PROVISION PARA IMPUESTO A LA RENTA

La provisión para impuesto a la Renta han sido registrada con cargo a resultados del Ejercicio Corriente, en el año de 1999, se produjeron dos ejercicios impositivos, el primero se inicio el 1º. De enero y termino el 30 de abril; los resultados de dicho ejercicio no se encuentran sujetos al impuesto a la renta.

El segundo ejercicio impositivo se inicio el 1º. De mayo y termino e 31 de Diciembre, en este ultimo las compañías deben constituir una provisión para el impuesto a la renta, aplicando la tasa del 15%.

Durante el primer ejercicio impositivo se elimino el sistema de retenciones en la fuente por pagos efectuados localmente. En lo que se refiere al impuesto al 1% a la circulación de

ESCUADERO & ASOCIADOS S.A.  
AUDITORES EXTERNOS

capitales se ha mantenido vigente durante todo el año, gravando todos los depósitos, acreditaciones y transacciones bancarias, así como los giros, transferencias y pagos al exterior.

Para el ejercicio fiscal del año 2000 se establece la tasa impositiva del 25% para las compañías y se reduce la tasa del impuesto a la circulación de capitales al 0.8% .

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 1999, 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 y edificios 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 una utilidad de 56'052- (en miles de sucres) la misma que ha sido tomada como base para el calculo del 15% de participación de trabajadores y el calculo del impuesto de la renta de acuerdo a expresas disposiciones legales.