

A los Accionistas de

COMERCIAL INMOBILIARIA S.A. (C.I.S.A.)

Hemos examinado el balance general de COMERCIAL INMOBILIARIA S.A. (C.I.S.A.) (una compañía anónima ecuatoriana), al 31 de diciembre de 1987, y los correspondientes estados de ganancias y pérdidas, de utilidades apropiadas y no apropiadas y de cambios en la situación financiera por el año terminado en la propia fecha. Nuestro examen fue practicado de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas y, por consiguiente, incluyó aquellas pruebas de los libros y documentos de contabilidad y otros procedimientos de auditoría que consideramos necesarios de acuerdo con las circunstancias.

En nuestra opinión, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente la situación financiera de COMERCIAL INMOBILIARIA S.A. (C.I.S.A.) al 31 de diciembre de 1987, y los resultados de sus operaciones y los cambios en su situación financiera por el año terminado en la propia fecha, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados, aplicados sobre bases uniformes con las del año anterior.



Hugo F. Barrera G.
R.N.A.E. N. 175

28 de Octubre de 1988

COMERCIAL INMOBILIARIA S.A. (C.I.S.A.)

BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 1987

(Expresado en Suces)

ACTIVOS

ACTIVOS CORRIENTES:

Caja y Bancos	285.227
Cuentas por cobrar	17.773.124
Inversiones temporales	3.250.000

Total de activos corrientes	21.308.351

INVERSIONES EN COMPANIAS

835.000

CUENTAS POR COBRAR A LARGO PLAZO A
COMPANIAS RELACIONADAS

154.180.092

PROPIEDADES:

Terrenos	38.255.113
Edificios e instalaciones	195.636.383

	233.891.496
Menos- Depreciacion acumulada	13.922.571

	219.968.925

Construcciones en proceso

226.960.541

446.929.466

CARGOS DIFERIDOS

30.414.973

Total de activos

653.667.882

=====

PASIVOS Y PARTICIPACION DE LOS ACCIONISTAS

PASIVOS CORRIENTES:

Porcion corriente de la deuda a largo plazo	15.046.807
Obligaciones bancarias	44.000.000
Cuentas por pagar	3.331.353
Pasivos acumulados	1.938.985
Impuesto a la renta por pagar	177.850

Total de pasivos corrientes

64.494.995

CUENTAS POR PAGAR A LARGO PLAZO A
COMPANIAS RELACIONADAS
DEUDA A LARGO PLAZO menos
porcion corriente

381.326.139

135.092.899

Total de pasivos

580.914.033

PARTICIPACION DE LOS ACCIONISTAS:

Capital social suscrito y pagado, 6700 acciones ordinarias y nomi- nativas de S/.1.000 cada uno	6.700.000
Superavit de capital por revalorizaciones - de terrenos, edificios e instalaciones	37.537.812
Utilidades apropiadas	18.401.052
Utilidades no apropiadas	10.114.985

Total de participacion de los
accionistas

72.753.849

653.667.882

=====

COMERCIAL INMOBILIARIA S.A. (C.I.S.A.)

ESTADO DE GANANCIAS Y PERDIDAS

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1987

(Expresado en Suces)

INGRESOS POR:	
Arriendos ganados	47.459.300
GASTOS DE OPERACION:	
Generales y de administracion	11.010.631
Utilidad antes de otros (Egresos) e Ingresos	36.448.669
OTROS (EGRESOS) E INGRESOS:	
Gastos financieros	(43.954.126)
Venta de cedulas hipotecarias	12.991.588
Intereses de polizas de acumulacion	7.440.437
	(23.522.101)
Utilidad antes de provision para participacion del personal en las utilidades	12.926.568
PROVISION PARA PARTICIPACION DEL PERSONAL EN LAS UTILIDADES	1.938.985
Utilidad antes de provision para impuesto a la renta	10.987.583
	=====

Las notas adjuntas son parte integrante de este estado

COMERCIAL INMOBILIARIA S.A. (C.I.S.A.)

ESTADO DE UTILIDADES APROPIADAS Y NO APROPIADAS
 POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1987

(Expresado en Suces)

	UTILIDADES APROPIADAS			UTILIDADE NO APROPIADA
	T O T A L	RESERVA L E G A L	RESERVA FACULTATIVA	
Saldos al 31 de Diciembre de 1986	350.000	350.000	-	18.051.052
Mas (menos) transacciones durante el año				
Transferencia a reserva legal	448.046	448.046	-	(448.046
Transferencia a reserva facultativa	17.603.006	-	17.603.006	(17.603.006
Utilidad antes de provision para impuesto a la renta	-	-	-	10.987.583
Provision para impuesto a la renta	-	-	-	(872.598
Saldos al 31 de Diciembre de 1987	18.401.052 =====	798.046 =====	17.603.006 =====	10.114.985 =====

COMERCIAL INMOBILIARIA S.A. (C.I.S.A.)

ESTADO DE CAMBIO EN LA SITUACION FINANCIERA
 POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1987

(Expresado en Suces)

CAPITAL DE TRABAJO PROVENIENTE DE:

Operaciones-

Utilidad antes de provision para impuesto a la renta 10.987.583

Menos- provision para impuesto a la renta 872.598

Utilidad neta 10.114.985

Mas- Gastos que no requieren desembolsos de capital de trabajo-

Depreciacion 2.552.366

Amortizacion 2.823.886

Capital de trabajo proveniente de operaciones 15.491.237

Aumento de cuentas por pagar a largo plazo a companias relacionadas 101.694.753

Aumento de la deuda a largo plazo 55.709.369

172.895.359

CAPITAL DE TRABAJO UTILIZADO EN:

Aumento de propiedades 234.901.148

Aumento de cargos diferidos 33.238.859

268.140.007

DISMINUCION EN EL CAPITAL DE TRABAJO

(95.244.648)

Aumento
(Disminucion)
en el capital
de trabajo

RESUMEN DE CAMBIOS EN LOS COMPONENTES DEL CAPITAL DE TRABAJO:

Caja y bancos 46.076

Cuentas por cobrar 13.345.624

Inversiones temporales (64.736.000)

Porcion corriente de la deuda a largo plazo (10.006.313)

Cuentas por pagar (39.140)

Obligaciones bancarias (33.237.500)

Pasivos acumulados (1.148.316)

Impuesto a la renta por pagar 530.921

DISMINUCION EN EL CAPITAL DE TRABAJO

(95.244.648)

Las notas adjuntas son parte integrante de este estado.

COMERCIAL INMOBILIARIA (C.I.S.A.)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1987

1. OBJETIVO DE LA COMPAÑIA

La Compañia fue constituída el 24 de octubre de 1958, con el objeto de dedicarse a la compra-venta y administraciòn de bienes inmuebles, a las representaciones, agencias y comisiones; a la importaciòn y exportaciòn de mercaderìa y productos; y en general a todo acto de comercio lícito, permitido por la Ley.

2. RESUMEN DE PRINCIPALES POLITICAS DE CONTABILIDAD

PROPIEDADES.- Los terrenos, edificios e instalaciones, estàn registrados al costo de adquisiciòn, màs las revalorizaciones efectuadas hasta el 31 de diciembre de 1985, segùn se expone en la nota No.5 de los estados financieros adjuntos. Las construcciones en proceso estàn registradas al costo específico de adquisiciòn.

Las mejoras y renovaciones mayores se cargan a las cuentas de propiedades, mientras que los reemplazos, reparaciones y mantenimiento, que no extienden la vida útil de los activos se cargan a gastos cuando se incurren. Los valores contables originales y sus correspondientes depreciaciones acumuladas se eliminan de las cuentas al retirarse propiedades. Los resultados por retiros se incluyen en el estado de ganancias y pèrdidas.

La depreciaciòn ha sido calculada sobre los valores contables originales, màs las revalorizaciones efectuadas hasta el 31 de diciembre de 1985, usando el mètodo de la línea recta de acuerdo con las siguientes vidas útiles estimadas:

	<u>Años</u>
Edificios e instalaciones	67

CARGOS DIFERIDOS.- Los cargos diferidos, que constituyen gastos en adquisiciòn de bienes inmuebles y descuento en venta de cèdulas hipotecarias de los bienes inmuebles adquiridos, son amortizados en línea recta a 10 años.

PROVISION PARA IMPUESTO A LA RENTA.- La provisiòn para impuesto a la renta ha sido registrada con cargo a las utilidades no apropiadas.

3. INVERSIONES EN COMPAÑIA

Al 31 de diciembre de 1987, las inversiones en compañías consistían en:

Acciones en compañías relacionadas

Importadora El Rosado Compañía Limitada	S/.	600.000
Inmobiliaria Kfir S.A.		100.000
Inmobiliaria Lavie S.A.		107.500
Inmobiliaria Braquil S.A.		20.000
Constructora Dov S.A.		7.500

	S/.	835.000
		=====

La participación patrimonial proporcional en la Compañía relacionada Importadora El Rosado Compañía Limitada, constituye el 86% de el patrimonio.

4. CUENTAS POR COBRAR Y PAGAR Y TRANSACCIONES CON COMPAÑIAS FILIALES

Al 31 de diciembre de 1987, las cuentas por cobrar a compañías relacionadas consistían en:

Rafaelca Inmobiliaria C.A.	S/.	6.806.000
Hasbaya S.A.		132.276.809
Inmobiliaria TALOR S.A.		9.347.822
Inmobiliaria GAREN S.A.		2.740
Inmobiliaria MAZAL S.A.		1.099.598
Inmobiliaria GADY S.A.		2.000
Inmobiliaria RIVAD S.A.		1.283.229
Alimentos del Ecuador C. Ltda.		3.156.000
Alimentos Superba C. Ltda.		205.894

	S/.	154.180.092
		=====

Al 31 de diciembre de 1987 las cuentas por pagar a relacionadas consistían en:

Importadora El Rosado Compañía Limitada	S/.	325.935.046
Inmobiliaria Kfir S.A.		55.391.093

	S/.	381.326.139
		=====

Durante el año 1987 las transacciones realizadas con las compañías relacionadas fueron las siguientes:

	<u>Arriendos</u> <u>Ganados</u>
Importadora El Rosado Compañía Limitada	S/. 44.600.000
Alimentos del Ecuador C. Ltda.	600.000

	S/. 45.200.000
	=====

5. REVALORIZACIONES DE PROPIEDADES

De acuerdo con lo dispuesto por el Gobierno Nacional a través de los Decretos Presidenciales y las Resoluciones emitidas por la Superintendencia de Compañías en los años aplicables, la Compañía revalorizó los valores contables originales de sus terrenos, edificios e instalaciones al 31 de diciembre de 1985, en base al avalúo comercial catastral de la M.I. Municipalidad de Guayaquil.

Dichas revalorizaciones al 31 de diciembre de 1985 fueron registradas con cargo a las cuentas de los activos antes mencionados por un total de S/. 37.537.812 y un crédito a la cuenta de "superávit" de capital por revalorizaciones de terrenos, edificios e instalaciones por S/.37.537.812, respectivamente. De acuerdo a los Decretos Presidenciales y las Resoluciones de la Superintendencia de Compañías, el "superávit de capital por revalorizaciones" sirve únicamente para ser capitalizado, luego de absorber pérdidas del ejercicio corriente y de años anteriores, si las hubieren.

6. CARGOS DIFERIDOS

Al 31 de diciembre de 1987, los cargos diferidos consistían en:

Gastos de adquisición de bienes inmuebles	S/. 9.082.014
Descuentos en Ventas de cédulas hipotecarias	24.156.845

	S/.33.238.859
-Menos amortización acumulada	2.823.886

	S/.30.414.973
	=====

7. DEUDA A LARGO PLAZO

Al 31 de Diciembre de 1987, la deuda a largo plazo consistía en:

Banco del Pacífico S.A.

23% de interés y 2% de
comisión anuales.

Con vencimientos semes-
trales desde el 30 de
junio de 1988 hasta el
30 de junio de 1992. S/.75.550.258

Con vencimientos semes-
trales desde el 30 de
junio de 1988 hasta el
30 de junio de 1989. 1.486.292 S/.77.036.550

Banco Sociedad General
de Crédito S.A.

23% de interés y 2% de
comisión anuales.

Con vencimientos semes-
trales desde el 30 de
junio de 1988 hasta el
30 de junio de 1996. 34.879.301

Banco Territorial S.A.

23% de interés y 2% de
comisión anuales.

Con vencimientos semes-
trales desde el 30 de
junio de 1988 hasta el
30 de junio de 1996. 38.223.855

Menos- porción corriente S/.150.139.706
15.046.807

S/.135.092.899
=====

8. GARANTIAS

Al 31 de Diciembre de 1987, la deuda a largo plazo se
encontraba garantizada por hipotecas abiertas sobre
los terrenos, edificios e instalaciones.

9. RESERVA LEGAL

La Ley requiere que cada compañía anónima transfiera a reserva legal por lo menos el 10% de la utilidad neta anual, hasta que esta reserva llegue al 50% del capital social. Dicha reserva no puede distribuirse a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la compañía, pero puede ser utilizada para cubrir pérdidas de operación así como para capitalizarse. A la fecha del informe de los auditores externos, 28 de octubre de 1988, se encontraba pendiente de apropiación la reserva legal por la utilidad neta correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 1987.

10. IMPUESTO A LA RENTA

Para el cálculo del impuesto a la renta del año terminado el 31 de diciembre de 1987, se utilizó la tasa del 20% más impuestos adicionales sobre las utilidades imponibles. El impuesto pagado sobre las utilidades no distribuidas puede ser considerado por los accionistas como crédito tributario sobre el impuesto a los dividendos en efectivo al momento de su distribución.