

OPINION DE AUDITORIA

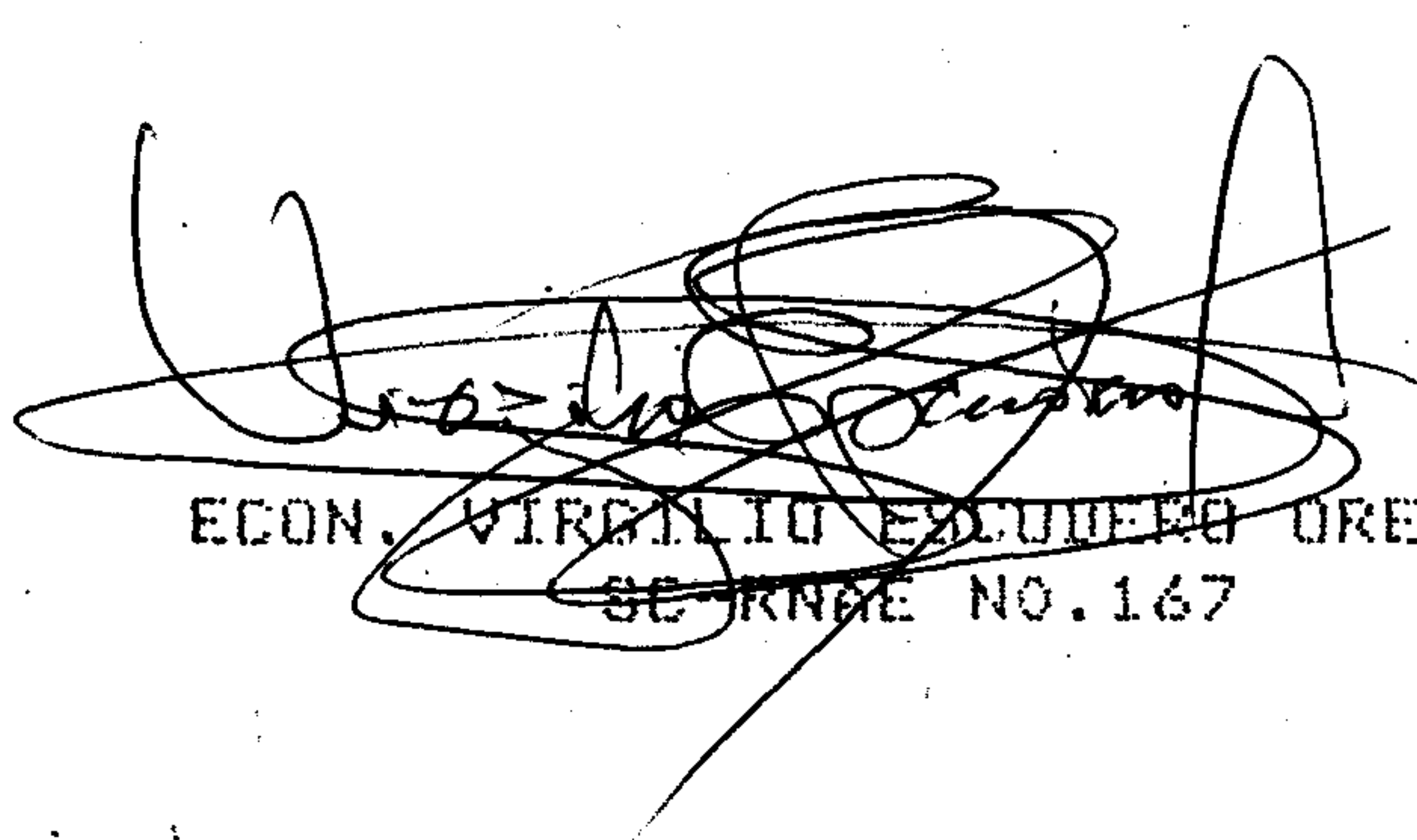
A LOS ACCIONISTAS DE
COMERCIAL INMOBILIARIA S.A. "CISA"

HEMOS EXAMINADO EL BALANCE GENERAL DE COMERCIAL INMOBILIARIA S.A. "CISA", AL 31 DE DICIEMBRE DE 1990, Y LOS CORRESPONDIENTES ESTADOS DE PERDIDAS Y GANANCIAS, ESTADO DE CAMBIOS EN LA SITUACION FINANCIERA Y ESTADO DE EVOLUCION PARTICIPACION DE LOS ACCIONISTAS, POR EL AÑO TERMINADO EN ESA FECHA. ESTOS ESTADOS FINANCIEROS SON RESPONSABILIDAD DE LA GERENCIA DE LA COMPANIA; NUESTRA OBLIGACION ES EXPRESAR UNA OPINION SOBRE LA RAZONABILIDAD DE DICHS ESTADOS FINANCIEROS.

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 LAS CIRCUNSTANCIAS.

EN ADICION CON LO DISPUESTO EN EL ART. 56 DE LA LEY 006 DE CONTROL TRIBUTARIO, RESPECTO DEL CUMPLIMIENTO POR PARTE DE LA COMPANIA, COMO AGENTE DE RETENCION Y PERCEPCION. LAS NORMAS TRIBUTARIAS SON TAMBIEN RESPONSABILIDAD DE LA GERENCIA; EFECTUAMOS PRUEBAS DEL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES TRIBUTARIAS. LOS RESULTADOS DE NUESTRO EXAMEN NO REVELAN SITUACIONES EN LAS TRANSACCIONES EXAMINADAS, QUE EN ESTA OPINION SE PUEDA CONSIDERAR INCUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES DE COMERCIAL INMOBILIARIA S.A. "CISA", COMO AGENTE DE RETENCION EN EL PERIODO ANALIZADO.

EN NUESTRA OPINION, LOS ESTADOS FINANCIEROS ARRIBA-MENCIONADOS PRESENTAN RAZONABLEMENTE, EN TODOS LOS ASPECTOS IMPORTANTES LA SITUACION FINANCIERA DE COMERCIAL INMOBILIARIA CISA S.A., AL 31 DE DICIEMBRE DE 1990, EL RESULTADO DE SUS OPERACIONES Y LOS CAMBIOS EN LA POSICION FINANCIERA POR EL AÑO TERMINADO EN ESA FECHA, DE CONFORMIDAD CON LOS PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD GENERALMENTE ACEPTADOS, APLICADOS SOBRE BASES UNIFORMES CON EL AÑO ANTERIOR.



ECON. VIRGILIO ESCUDERO ORELLANA
SE-RRNE NO.167

GUAYAQUIL, ABRIL 16 DE 1991

COMERCIAL INMOBILIARIA S.A. "CISA"

BALANCE GENERAL

AL 31 DE DICIEMBRE DE 1990

(EXPRESADO EN MILES DE SUÁRES)

ACTIVOS

ACTIVOS CORRIENTES:

CAJA Y BANCOS	731.
INVERSIONES TEMPORALES	100.
CUENTAS POR COBRAR	7'637.
CUENTAS POR COBRAR A COMPANIAS	45'082.
GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO	5'521.

TOTAL ACTIVOS CORRIENTES

59'071.

INVERSIONES EN COMPANIAS

1'530.

PROPIEDADES

TERRENOS	50'136.
EDIFICIOS E INSTALACIONES	599'021.
REVALORIZACIONES	126'123.

775'280.

(--) DEPRECIACION ACUMULADA

94'785.

TOTAL PROPIEDADES

680'495.

GASTOS DIFERIDOS

DESCUENTO EN VENTAS DE CEDULAS HIPOTECARIAS	130'454.
MENOS- AMORTIZACION ACU- MULADA	(57'373.).

130'454.

(57'373.).

TOTAL GASTOS DIFERIDOS

73'081.

TOTAL ACTIVOS

814'177.

=====

(VER NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS)

COMERCIAL INMOBILIARIA S.A. "CISA"

BALANCE GENERAL

AL 31 DE DICIEMBRE DE 1990

(EXPRESADO EN MILES DE SUQUES)

PASIVOS Y PATRIMONIO

PASIVOS CORRIENTES

POCION CTE. HIPOTECA POR PAGAR	64'122.
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	7'330.
PASIVOS ACUMULADOS	6'302.

TOTAL PASIVOS CORRIENTES

77'754.

PASIVO NO CORRIENTE

HIPOTECAS POR PAGAR - MENOS	
POCION CORRIENTE	341'612.
CUENTAS POR PAGAR A COMPANIAS	181'163.
CUENTAS POR PAGAR ACCIONISTAS	24'120.

TOTAL PASIVO NO CORRIENTE

546'895.

TOTAL PASIVOS

624'649.

PATRIMONIO DE ACCIONISTAS

CAPITAL SOCIAL	6'700.
UTILIDADES APROPIADAS	63'862.
SUPERAVIT POR REVALORIZACIONES	91'551.
UTILIDADES NO APROPIADAS	27'415.

TOTAL PATRIMONIO DE ACCIONISTAS

189'528.

TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO

814'177.

=====

(VER NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS)

COMERCIAL INMOBILIARIA S.A. "CISA"

ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 1990

(EXPRESADO EN MILES DE SUQUES)

INGRESOS POR:

ARRENDOS GANADOS 211'695.

GASTOS DE OPERACION:

GENERALES Y DE ADMINISTRACION 45'352.

UTILIDAD ANTES DE OTROS
(EGRESOS) E INGRESOS 166'343.

OTROS (EGRESOS) E INGRESOS:

GASTOS FINANCIEROS (142'104)
INTERESES GANADOS 12'283.
OTROS, NETO 2'387.
(127'434.)

UTILIDAD ANTES DE PROVISION PARA
PARTICIPACION DE PERSONAL E
IMPUESTO A LA RENTA. 38'909.

PROVISION PARA PARTICIPACION DEL
PERSONAL EN LAS UTILIDADES 5'836.
PROVISION PARA IMPUESTO A
LA RENTA. 5'658. 11'494.

UTILIDAD DEL EJERCICIO 27'415.
=====

(VER NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS)

COMERCIAL INMOBILIARIA S.A. "CISA"

ESTADOS DE CAMBIOS EN LA POSICION FINANCIERA
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 1990

(EXPRESADO EN MILES DE SUCHES)

FUENTES DE CAPITAL DE TRABAJO:

DE OPERACIONES:

UTILIDAD NETA	27'415.
MAS: GASTOS QUE NO REQUIEREN DESEMBOLSOS DE FONDOS, - DEPRECIACION Y AMORTIZA CION.	52'175.

TOTAL OPERACIONES	79'590.
DISMINUCION DE CUENTAS POR COBRAR A COMPANIAS	132'346.
DISMINUCION DE HIPOTECAS POR PAGAR	35'218.
DISMINUCION DE PRESTAMOS DE ACCIONISTAS	24'120.
TOTAL FUENTE DE CAPITAL DE TRABAJO	271'274.

APLICACIONES EN EL CAPITAL DE TRABAJO

ADICIONES DE PROPIEDADES	120'620.
CANCELACION CUENTAS POR PAGAR A COMPANIAS.	122'300.
ADICIONES DE GASTOS DIFERIDOS	27'669.
AUMENTO EN EL CAPITAL DE TRABAJO	685.

AUMENTO (DISMINUCION) EN EL CAPITAL
DE TRABAJO

CAJA Y BANCOS	(7'181.)
INVERSIONES TEMPORALES	(2'610.)
CUENTAS POR COBRAR	(807.)
GASTOS ANTICIPADOS	(2'501.)
CUENTAS POR COBRAR A COMPANIAS	28'145.
PORCION CORRIENTE HIPOTECAS POR PAGAR	(24'268.)
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	2'941.
PASIVOS ACUMULADOS	5'352.

AUMENTO EN EL CAPITAL DE TRABAJO	685.
----------------------------------	------

(VER NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS)

COMERCIAL INMOBILIARIA S.A. "CISA"

 ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE ACCIONISTAS

 POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1990

 (EXPRESADO EN MILES DE SUERES)

	CAPITAL SOCIAL	RESERVA LEGAL	RESERVA FACULT.	SUPERAVIT X REVAL.	UTILID. EJERCICIO	TOTAL
	-----	-----	-----	-----	-----	-----
SLDO. A ENE. 1/90	6'700.	2'532.	32'344.	136'179.	28'985.	206'740
TRANSFERENCIAS A RESERVAS	- 0 -	818.	28'168.	- 0 -	(28'985)	- 0 -
AJUSTES DE REVA LORIZACION	- 0 -	- 0 -	- 0 -	(65'796)	- 0 -	(65'796)
REVALORIZACION ACTIVOS FIJOS	- 0 -	- 0 -	- 0 -	21'168.	- 0 -	21'166.
UTILIDAD NETA- DEL EJERCICIO	- 0 -	- 0 -	- 0 -	- 0 -	27'415.	27'415.

SALDO AL 31 DE DICIEMBRE/90	6'700.	3'350	60'512.	91'551.	27'415.	189'528.
=====						

(VER NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS)

COMERCIAL INMOBILIARIA S.A. "CISA"

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 1990

OBJETIVO DE LA COMPANIA

LA SOCIEDAD ANONIMA MERCANTIL FUE CONSTITUIDA SIMULTANEAMENTE, DE ACUERDO CON LAS LEYES DE LA REPUBLICA DEL ECUADOR EL 24 DE OCTUBRE DE 1958, CON EL OBJETO DE DEDICARSE A LA COMPRAVENTA Y ADMINISTRACION DE BIENES INMUEBLES, A LAS REPRESENTACIONES, AGENCIAS Y COMISIONES, A LA IMPORTACION Y EXPORTACION DE MERCADERIA Y PRODUCTOS Y EN GENERAL A TODO ACTO DE COMERCIO LICITO, PERMITIDO POR LA LEY.

RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS Y PRACTICAS CONTABLES MAS SIGNIFICATIVOS.

LOS ESTADOS FINANCIEROS ADJUNTOS FUERON PREPARADOS DE ACUERDO CON NORMAS Y PRACTICAS ESTABLECIDAS POR LA SUPERINTENDENCIA DE COMPANIAS.

PROPIEDADES.-ESTAN REGISTRADAS AL PRECIO DE COSTO, MAS LAS REVALORIZACIONES EFECTUADAS DE ACUERDO A DISPOSICIONES LEGALES, LA DEPRECIACION ESTA CALCULADA EN BASE AL METODO DE LINEA RECTA, SOBRE LA VIDA UTIL ESTIMADA DE LOS RESPECTIVOS ACTIVOS, SEGUN LOS SIGUIENTES PORCENTAJES ANUALES.

EDIFICIOS

5%

RESERVA LEGAL.-LA LEY DE COMPANIAS DEL ECUADOR, ESTABLECE UNA APROPIACION OBLIGATORIA NO MENOR DEL 10 % DE LA UTILIDAD NETA ANUAL, HASTA ALCANZAR POR LO MENOS EL 50% DEL CAPITAL PAGADO DE LA COMPANIA. DICHA RESERVA NO ESTA SUJETA A DISTRIBUCION EXCEPTO EN CASO DE LIQUIDACION DE LA COMPANIA PERO PUEDE SER CAPITALIZADA O DESTINADA A ABSORBER PERDIDAS INCURRIDAS.

CAMBIOS EN EL PODER ADQUISITIVO DE LA MONEDA NACIONAL:

LOS ESTADOS FINANCIEROS HAN SIDO PREPARADOS SOBRE LA BASE DEL COSTO HISTORICO EN CONCORDANCIA CON LOS PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD GENERALMENTE ACEPTADOS Y LAS NORMAS O PRACTICAS CONTABLES ESTABLECIDAS O AUTORIZADAS POR LA SUPERINTENDENCIA DE COMPANIAS DEL ECUADOR, POR CONSIGUIENTE NO PRETENDO REFLEJAR LOS CAMBIOS EN EL PODER ADQUISITIVO DEL SUCRE EXCEPTO POR LA REVALORIZACION DE LAS PROPIEDADES EFECTUADAS A DISPOSICIONES LEGALES.

LOS CAMBIOS EN EL PODER ADQUISITIVO DEL SUCRE PUEDEN TENER EFECTO IMPORTANTE EN LA COMPARABILIDAD DE LOS ESTADOS FINANCIEROS DE DISTINTOS PERIODOS Y EN RESULTADO NETO DEL AÑO.

CUENTAS POR COBRAR A COMPANIAS.-AL 31 DE DICIEMBRE DE 1990 DICHAS CUENTAS CONSISTIAN EN:

(EXPRESADO EN MILES DE SUCRES)

ALIMENTO SUPERBA CIA.LTDA.	26.
HABAYA S.A.	45'056.

	45'082.
	=====

INVERSIONES EN COMPANIAS.- AL 31 DE DICIEMBRE DE 1990 LA COMPANIA MANTIENE ACCIONES EN LAS SIGUIENTES EMPRESAS:

(EXPRESADO EN MILES DE SUCRES)

IMPORTADORA EL ROSADO CIA.LTDA.	600.
INMOBILIARIA LAVIE S.A.	400.
INMOBILIARIA BRAGUIL S.A.	20.
INMOBILIARIA KEIR S.A.	370.
CONSTRUCTORA DOVSA S.A.	40.
INMOBILIARIA GADY S.A.	100.

	1'530.
	=====

PROPIEDADES.-EL MOVIMIENTO DE LA CUENTA PROPIEDADES DURANTE 1990 Y LOS SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 1990 SON

(EXPRESADO EN MILES DE SUQUES)

COSTO	COSTO 90-01-01	ADICIONES	AJUSTES	SALDOS 90-12-31
-----	-----	-----	-----	-----
TERRENOS	42'409.	7'727.		50'136.
EDIFICIOS E INSTALACIONES	486'128.	112'893.		599'021.
REVALORIZACIONES	191'919.		(65'796)	126'123.
	720'456.	120'620.	(65'796)	775'280.
MENOS DEPRE- CIACION ACUMULADA	86'915.	7'870.		94'785.
	-----	-----	-----	-----
COSTO NETO	633'541.	112'750.	(65'796)	680'495.
	=====	=====	=====	=====

CUENTAS POR PAGAR A COMPANIAS.- AL 31 DE DICIEMBRE CONSISTIAN EN:

(EXPRESADO EN MILES DE SUQUES)

IMPORTADORA EL ROSADO CIA.LTDA.	181'163.

HIPOTECAS POR PAGAR.- AL 31 DE DICIEMBRE DE 1990 CONSISTIAN EN:

(EXPRESADO EN MILES DE SUQUES)

BANCO SOCIEDAD G.DE CREDITO	29'286.
BANCO DEL PACIFICO	133'750.
BANCO TERRITORIAL	121'331.
BANCO CONTINENTAL	121'367.

	405'734.
MENOS: PORCION CORRIENTE	64'122.

	341.612.
	=====