

OPINION DE AUDITORIA

A LOS ACCIONISTAS DE
COMERCIAL INMOBILIARIA S.A. (C.I.S.A.)

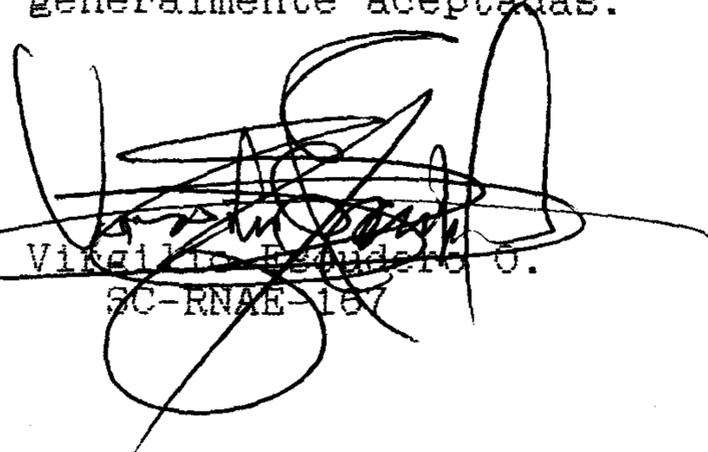
Hemos auditado el Balance General de COMERCIAL INMOBILIRIA S.A. (C.I.S.A.) una compañía Ecuatoriana al 31 de Diciembre de 1995 y los correspondientes estados de Pérdidas y Ganancias, estado de evolución en el patrimonio de los accionistas por el año terminado en esa fecha. Estos estado financieros son responsabilidad de la Gerencia de la Compañía, nuestra responsabilidad es expresar una opinion sobre la razonabilidad de dichos estados financieros.

Nuestra Auditoria fue efectuada de acuerdo con normas de auditoria generalmente aceptadas. 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 axamen 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 las 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 tambien 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 pueda considerar incumplimiento de las obligaciones de COMERCIAL INMOBILIARIA S.A. (C.I.S.A.), como agente de retención y percepción del impuesto a la renta en el periodo analizado.

En nuestra opinión basados en nuestro examen, los estados financieros examinados presentan razonablemente la situación financiera de COMERCIAL INMOBILIARIA S.A. (C.I.S.A), al 31 de Diciembre de 1995, y los resultados de sus operaciones y los cambios en su situación financiera por el año terminado en esa fecha de conformidad con los principios de Contabilidad generalmente aceptadas.



Vikellio Escobar O.

SC-RNAE-187

Guayaquil, Julio 26 de 1996

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

BALANCE GENERAL
 AL 31 DE DICIEMBRE DE 1995
 (expresado en miles de sucres)

A C T I V O S

ACTIVOS CORRIENTES

Caja y Bancos	60'099	
Inversiones Temporales	90	
Cuentas y Documentos por Cobrar	52'356	

Total Activo Corriente		112'545

ACTIVOS NO CORRIENTES

Inversiones en Compañías	99'611	

Total Activo No Corriente		99'612

PROPIEDADES

Terrenos	754'631	
Edificios	8.914'887	
Instalaciones	9'498	

	9.679'016	
(-) Depreciación Acumulada	2.002'073	

Total Propiedades		7.676'943

Cargos Diferidos	1'433	
Otros activos	40	

Total Cargos diferidos y otros activos		1'473

TOTAL ACTIVOS		7.890'573
		=====

(Ver notas a los Estados Financieros)

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

BALANCE GENERAL
 AL 31 DE DICIEMBRE DE 1995
 (expresado en miles de sucres)

P A S I V O S

PASIVOS CORRIENTES

Porción Cte. Hipoteca por Pagar	28'252	
Cuentas y Documentos por Pagar	36'256	
Pasivos acumulados	10'066	

Total Pasivos Corrientes		74'573

PASIVOS NO CORRIENTES

Cuentas por Pagar a Compañías	2.307'327	
Hipotecas por Pagar	23'933	
Otras cuentas por Pagar	23'701	

Total Pasivos No Corrientes		2.354'961

PATRIMONIO

Capital Social	6'700	
Reserva Legal	3'350	
Reservas Facultativas	287'027	
Reserva por Revalorización del Patrimonio	1.965'334	
Reexpresión Monetaria	3.159'700	
Utilidad del ejercicio	38'928	

Total del Patrimonio		5.461'039

TOTAL PASIVOS Y PATROMONIO		7.890'573
		=====

(Ver notas a los Estados Financieros)

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

ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 1995
(expresado en miles de sucres)

INGRESOS POR :

Arriendos	603'373	
Otros Ingresos	9'193	

Total Ingresos		612'566

EGRESOS:

Gastos de Personal	25'884	
Gastos de Administración	505'469	
Gastos Financieros	20'845	

Total Egresos		552'198

Utilidad Bruta		60'368
15% Participación Trabajadores		9'055

Utilidad despues de reparto a trabajadores		51'313
---	--	--------

Ingresos no gravables		
Por inversiones	1'845	
Por Rendimientos Financieros	985	2'830
	-----	-----

Utilidad Gravable		48'483
-------------------	--	--------

25% Impuesto a la Renta	12'121	
8% Rendimientos financieros	264	12'385
	-----	-----
		36'098

Ingresos no gravables		
Por Inversiones	1'845	
Por rendimientos financieros	985	2'830
	-----	-----

Utilidad a Diciembre 31 de 1995		38'928
		=====

(Ver notas a los Estados Financieros)

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1995

OBJETIVO DE LA COMPAÑIA

La Compañía anónima COMERCIAL INMOBILIARIA S.A. (C.I.S.A.) fue constituida simultáneamente de acuerdo con las Leyes de la República del Ecuador el 24 de Octubre de 1958, con la finalidad de dedicarse a la compra venta y administración de bienes inmuebles, a la representación, agencias, comisiones, importación y exportación de mercaderías y productos en general, y a todo acto de comercio permitido por las Leyes Ecuatorianas.

RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS Y PRACTICAS CONTABLES MAS SIGNIFICATIVAS

Los Estados financieros adjuntos fueron preparados de acuerdo con las 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 las disposiciones legales, utilizando para ello, principalmente, el índice de precios al consumidor a nivel nacional para dar efectos 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 vigentes de la Ley de Regimen Tributario Interno y su reglamento, procedio a aplicar la corrección monetaria de sus estados financieros al 31 de Diciembre de 1995, utilizando el índice nacional de precios al consumidor elaborado por el INEC y publicado por el Ministerio de Finanzas y Credito Público que a la fecha indicada fue del 22.2%.

PROPIEDADES:

Las propiedades de la Compañía están registradas al precio de costo de adquisición mas las respectivas revalorizaciones efectuadas, hasta el 31 de Diciembre de 1990, y la corrección monetaria efectuada hasta el 31 de Diciembre de 1995 así como las correspondientes depreciaciones acumuladas, el ajuste fue efectuado en función a la variación porcentual en el índice de precios al consumidor a nivel nacional y fue calculado aplicando el índice del 22.2%, el mismo que fuera elaborado por el Instituto Nacional de Estadística y Censos. La Corrección monetaria neta del año fue acreditada en una cuenta denominada Reexpresión Monetaria, de acuerdo a expresas disposiciones de la Superintendencia de Compañías.

Para el año de 1995 el ajuste del patrimonio se ha realizado aplicando el índice del 22.2% con debito a la cuenta Reexpresión Monetaria y credito a la cuenta Reserva por Revalorización del Patrimonio.

La depreciación de los activos se ha registrado con cargo a las operaciones del año; utilizando el metodo de linea recta, de acuerdo con las disposiciones legales en vigencia, los cargos por depreciación sobre corrección monetaria que se contabiliza cada año, empiezan a llevarse a resultados en el siguiente ejercicio economico. En cumplimiento con las disposiciones legales de la Superintendencia de Compañías informamos que como parte del examen de los estados financieros adjuntos, los auditores externos revisarán la corrección monetaria de las partidas no monetarias en sus efectos mas importantes.

El movimiento de la cuenta propiedades durante 1995, y los saldos al 31 de Diciembre son:

(expresado en miles de sucres)

	costo 95-01-01	correccion monetaria	saldos 93-12-31
Terrenos	617'538	137'094	754'632
Edificios	7.295'325	1.619'562	8.914'887
Instalaciones	7'772	1'726	9'498
	-----	-----	-----
			9.679'017
Menos: Depreciación acumulada			2.002'073

Total Propiedades, Neto			7.676'944
			=====

HIPOTECAS POR PAGAR-PORCION CORRIENTE

Al 31 de Diciembre de 1995, la cuenta hipotecas por pagar se descomponen de la siguiente forma:

(expresado en miles de sucres)

Banco Soc. Gral. de Credito	Oper. # 860918	4'480
Banco Territorial	Oper. # 8602	5'082
Banco Territorial	Oper. # 8762	18'690

Suman		28'252
		=====

CUENTAS POR PAGAR A COMPAÑIAS:

Al 31 de Diciembre de 1995, las cuentas por pagar a compañías se resumen como a continuación se detallan, las mismas que no generan ni intereses ni comisiones.

(expresado en miles de sucres)

Importadora el Rosado Cia. Ltda.	2.307'327

Suman	2.307'327
	=====

PARTICIPACION DE LOS TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES

De acuerdo con las Leyes Laborales en Vigencia, la Compañía COMERCIAL INMOBILIARIA S.A. (C.I.S.A.) paga a sus trabajadores un monto equivalente al 15% de la utilidad gravable, antes de la determinación del impuesto a la renta.

IMPUESTO A LA RENTA.-

Para el calculo del impuesto a la renta del año terminado el 31 de Diciembre de 1995, la compañía utilizo la tasa del 25% sobre las utilidades imponibles.