

OPINION DE AUDITORIA

A LOS ACCIONISTAS DE

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

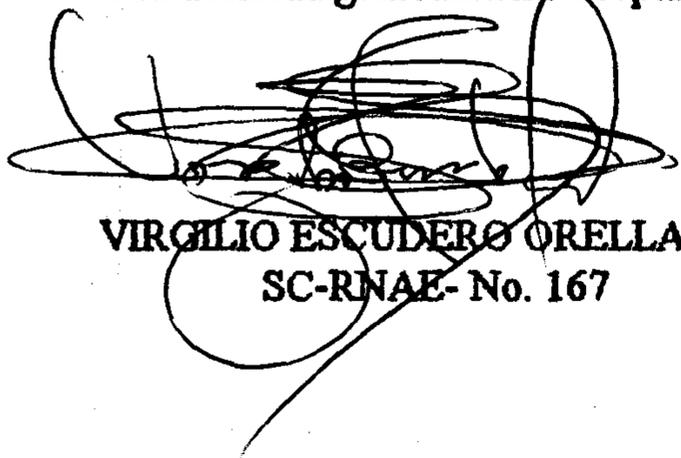
Hemos auditado el Balance General General de COMERCIAL INMOBILIARIA SOCIEDAD ANONIMA C.I.S.A. (una compañía Ecuatoriana) al 31 de Diciembre de 1996 y los correspondientes estados de pérdidas y ganancias, estado de evolución en el patrimonio de los accionistas, por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la Gerencia de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre la razonabilidad de dichos estados financieros.

Nuestra auditoria fué 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 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 fué practicado de acuerdo con normas de Auditoria generalmente aceptadas y por consiguiente incluyó 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 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 pueda considerar incumplimiento de las obligaciones de COMERCIAL INMOBILIARIA SOCIEDAD ANONIMA 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 SOCIEDAD ANONIMA C.I.S.A., al 31 de Diciembre de 1996, y los resultados de la 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, Abril 30 de 1997

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

BALAN DE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE DE 1996
(expresado en miles de sucres)

A C T I V O S

ACTIVOS CORRIENTES:

Caja y Bancos	444'017
Cuentas y Documentos por Cobrar	66'542
Inversiones Temporales	80

Total de Activos Corrientes	510'639

ACTIVOS NO CORRIENTES:

Inversiones financieras L.P.	125'670

Total de Activos no Corrientes	125'670

PROPIEDADES:

Terrenos - Edificios e Instalaciones	12.211'047
(-) Depreciación Acumulada	3.089'365

Total Propiedades	9.121'682

Otros Activos	40
Cargos Diferidos	905

Total Otros Activos	945

Total de Activos	9.750'936
	=====

(ver notas a los Estados Financieros)

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

BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE DE 1996
(expresado en miles de sucres)

PASIVOS

PASIVOS CORRIENTES:

Obligaciones Bancarias y Financieras	2.200'000
Cuentas y Documentos por Pagar	34'538
Pasivos Acumulados por Pagar	26'106
Impuestos por Pagar	42

Total Pasivos Corrientes	2.260'716

PASIVOS NO CORRIENTES

Cuentas por Pagar a Compañías	47'634

Total Pasivos No Corrientes	47'634

PATRIMONIO DE ACCIONISTAS

Capital social	6'700
Reserva Legal	3'350
Reserva Facultativa	325'955
Reserva Rev. del Patrimonio	2.567'364
Reexpresión Monetaria	4.475'350
Utilidad del Ejercicio	71'867

Total del Patrimonio	7.450'586

Total Pasivo y Patrimonio de Accionistas	9.758'936
	=====

(ver notas a los estados financieros)

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

ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 1996
(expresado en miles de sucres)

INGRESOS POR:

Arriendos	667'394
Intereses Financieros	16'354
Otros Ingresos	1'086

Total Ingresos	684'834

EGRESOS

Gastos de Personal	34'094
Gastos de Administración	510'951
Gastos Financieros	32'777

Total Egresos	577'822

Utilidad Bruta	107'012
15% participación de trabajadores	16'052

Utilidad después de Reparto utilidades	90'960
85 % Ingresos No Gravables	14'591

Utilidad Gravable	76'369
25% de Impuesto a la Renta	19'092

	57'277
85 % Ingresos no gravables	
Por Inversiones	14'090

Utilidad Neta del Ejercicio	71'867
	=====

(ver notas a Estados Financieros)

COMERCIAL INMOBILIARIA S..A. (C.I.S.A.)
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS OS ACCIONISTAS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE DE 1996

	CAPITAL SOCIAL	RESERVA LEGAL	RESERVA FACULT.	RESERVA REV.PATRM.	REEXPRESION MONETARIA	UTILIDAD	TOTAL
Saldo a Enero 1/96	6.700	3.350	287.027	1.965.334	3.159.700	38.928	5.461.039
Transf.a Reservas			38.928			-38.928	
Corrección Monetaria				602.030	1.315.649		1.917.679
Utilidad a Dic.31/96						71.867	71.867
SUMAN	<u>6.700</u>	<u>3.350</u>	<u>325.955</u>	<u>2.567.364</u>	<u>4.475.349</u>	<u>71.867</u>	<u>7.450.585</u>

(VER NOTAS ESTADOS S FINANCIEROS)

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

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 1996**

OBJETIVO DE LA COMPAÑIA

La Compañía **COMERCIAL INMOBILIARIA SOCIEDAD ANONIMA (C.I.S.A.)** está 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 adquisición de bienes inmuebles compraventa y administración, podrá realizar todos los actos y contratos del orden civil y autorizados por la Leyes Ecuatorianas, 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 contratos civiles, como mercantiles, permitidos por las Leyes y relacionados con su objeto.

RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS Y PRACTICAS CONTABLES MAS SIGNIFICATIVOS.-

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 precios 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 vigentes de la Ley de Régimen Tributario Interno, y su Reglamento procedió aplicar la corrección monetaria de sus estados financieros al 31 de Diciembre de 1996, utilizando el índice nacional de precios al consumidor elaborado por el Instituto Nacional de Estadística y Censos (I.N.E.C.) y publicado por el Ministerio de Finanzas y Crédito Público que a dicha fecha fue del 26.16%

PROPIEDADES:-

Las propiedades están registradas el precio de costo por adquisición, más las respectivas revalorizaciones hasta el 31 de Diciembre de 1990, y la corrección monetaria efectuada hasta el 31 de Diciembre de 1996, así como la correspondiente depreciación, el ajuste fue efectuado en función a la variación porcentual en el índice de precios al consumidor a nivel nacional y que fuera calculado aplicando el índice del 26.16 % , el mismo que fuera elaborado por el Instituto Nacional de Estadística y Censos (I.N.E.C.) ; La Corrección 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 1996, el ajuste del patrimonio se ha realizado aplicando el índice del 26.16 % con débito a la cuenta reexpresión Monetaria, y crédito a la cuenta reserva por revalorización del patrimonio, también de acuerdo a expresas 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 Compañías, informamos que como parte del examen de los estados financieros adjuntos, los auditores independientes revisaron la corrección monetaria, de las partidas no monetarias en sus efectos mas importantes.

El movimiento de la cuenta propiedades durante el año 1996 y los saldos al 31 de Diciembre consisten en:

(expresado en miles de Sucres)

	Saldos 96-01-01	Corrección Monetaria	Saldos 96-12-31
PROPIEDADES			
Terrenos	754'632	197'411	952'043
Edificios	8.914'887	2.332'135	11.247'022
Instalaciones	9'4498	2'484	11'982
	-----	-----	-----
Suman			12.211'047
Menos: Depreciacion Acumulada			3.089'365

Total Propiedades , Neto			<u>9.121'682</u>

PROVISION PARA IMPUESTO A LA RENTA

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

OBLIGACIONES POR PAGAR C.P.

Al cierre del ejercicio económico , Diciembre 31 de 1996, estas cuentas se resumían de la siguiente manera:

(expresado en miles de sucres)

Banco Popular	P/. V./.	Febrero 1/97	2.200'000
Varios por Pagar			60'716

		Suman	2.260'716
			=====

Al cierre del Informe de Auditoria la obligación suscrita con el Banco Popular fue cancelada a su vencimiento.

CUENTAS POR PAGAR L. P.

Las cuentas por pagar a Largo Plazo, al 31 de Diciembre de 1996, consisten en saldos de hipotecas por cancelar al Banco Territorial

(expresado en miles de sucres)

Banco Territorial		47'634

	Suman	47'634
		=====

RESERVA LEGAL

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

PARTIDAS NO MONETARIAS.-

Los saldos de las partidas no monetarias incluidos en el Balance General al 31 de Diciembre de 1996, fueron ajustados principalmente en función a la variación porcentual en el índice de precios al consumidor a nivel nacional considerando la fecha de tales adiciones.

Los rubros no monetarios incluyen los saldos de terrenos, edificios e instalaciones mas su respectiva depreciación acumulada y se registro con credito a la cuenta Reexpresión Monetaria.