

OPINION DE AUDITORIA

A LOS ACCIONISTAS DE

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

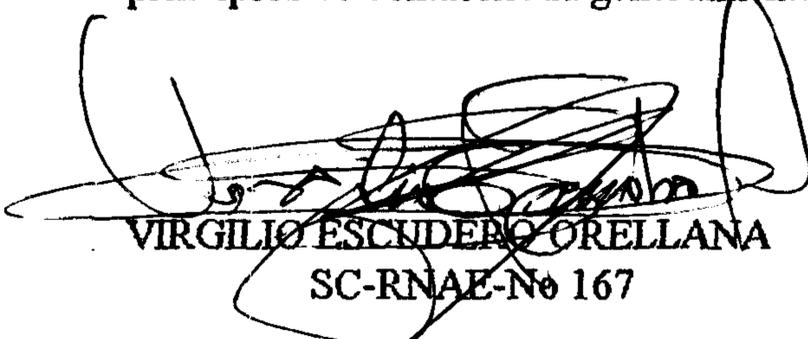
Hemos auditado el Balance General de COMERCIAL INMOBILIARIA S. A. (C.I.S.A.) (una compañía Ecuatoriana), al 31 de Diciembre de 1997 y los correspondientes estados de perdidas y ganancias, estado de evolución en el patrimonio de los accionistas por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros 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 la 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 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 nuestros examen, los Estados Financieros examinados presentan razonablemente la situación financiera de COMERCIAL INMOBILIARIA S.A. (C.I.S.A.) al 31 de Diciembre de 1997 , 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.



VIRGILIO ESCUDERO ORELLANA
SC-RNAE-Nº 167

Guayaquil, Abril 30 de 1997

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

BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE DE 1997
(expresado en miles de sucres)

ACTIVOS

ACTIVOS CORRIENTES:

Caja y Bancos	102'168
Inversiones Temporales	80
Cuentas y documentos por cobrar	144'808
Cuentas por Cobrar Cias. Relacionadas	2'940

Total de Activo Corriente	249'996

ACTIVOS NO CORRIENTE:

Inversiones financieras L.P	163'246

Total de Activo no corriente	163'246

PROPIEDADES:

Terreno- Edificios-Instalaciones	15.862'151
Equipo de Transporte	861'465
(-) Depreciación Acumulada	4.759'495

Total Propiedades	11.964'121

OTROS ACTIVOS	40

TOTAL DE ACTIVOS	12.377'403
	=====

(ver notas a estados financieros)

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

BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE DE 1997
(expresado en miles de sucres)

PASIVOS

PASIVOS CORRIENTES

Porcion corriente a largo plazo	
Obligaciones Bancarias y Financieras	388'081
Cuentas y Documentos por pagar	122'223
Intereses por Pagar	7'073
Pasivos Acumulados por pagar	19'207
Impuestos por pagar	10'948

Total de Pasivos Corrientes	547'532

PASIVO NO CORRIENTE

Cuentas por pagar a compañia L.P	1.241'026
Obligaciones Bancarias y Financieras	428'025

Total Pasivos No Corrientes	1.669'051

PATRIMONIO DE ACCIONISTAS

Capital Social	6'700
Reserva Legal	3'350
Reserva Facultativa	396'519
Reserva Rev. del Patrimonio	3.456'570
Reexpresion Monetaria	6.203'181
Utilidad del ejercicio	94'500

Total del Patrimonio	10.160'820

Total Pasivo y Patrimonio de Accionistas	----- 12.377'403
--	---------------------

(Ver notas a los estados financieros)

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

ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 1997
(expresado en miles de sucres)

INGRESOS POR:

Arriendos	1.407'305
Otros Ingresos	53'034

Total de Ingresos	1.460'339

EGRESOS

Gastos de personal	40'081
Gastos de Administración	720'947
Gastos Financieros	544'967
Diferencia Cambiaria	36'205

Total de Egresos	1.342'200
Utilidad Bruta	118'139
15% participacion Trabajadores	17'721

Utilidad despues de Participacion Trabajadores	100'417
85% Ingresos GravableS	41'242

Utilidad Gravable	59'117
10% de Impuestos a la renta	5'911

	53'264
85% Ingresos no gravables	41'242

Utilidad Neta del ejercicio	94'500
	=====

(Ver notas a Estados Financieros)

COMERCIAL INMOBILIARIA S.A. (C.I.S.A.)
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
POR AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 1997
(EXPRESADO EN MILES DE SUCRES)

	<u>CAPITAL</u> <u>SOCIAL</u>	<u>RESERVA</u> <u>LEGAL</u>	<u>RESERVA</u> <u>FACULTATIVA</u>	<u>REEXPRESION</u> <u>MONETARIA</u>	<u>RESERVA</u> <u>REV.PATRIM.</u>	<u>UTILIDAD</u>	<u>TOTAL</u>
Saldo a Enero 1/97	6.700	3.350	325.955	4.475.349	2.567.364	71.867	7.450.585
Transferencias a Reservas	-----	-----	71.867	-----	-----	-71.867	-----
Corrección Monetaria	-----	-----	-----	1.727.832	889.206	-----	2.617.038
Utilidad a Diciembre 31/97	-----	-----	-----	-----	-----	94.500	94.500
S U M A N	6.700	3.350	396.519	6.203.181	3.456.570	94.500	10.160.820
	=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====

(VER NOTAS EN ESTADOS FINANCIEROS)

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 1997

OBJETIVO DE LA COMPAÑIA

La Compañía COMERCIAL INMOBILIARIA S. A. (C.I.S.A.) esta 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 inmueble compraventa y administración, podrá realizar todos los actos y contratos del orden civil y autorizados por las 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 contrato civiles, como mercantiles, permitidos por las leyes y relacionados con su objeto.

RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS Y PRACTICAS CONTABLE MAS SIGNIFICADOS.-

Los estados financieros adjuntos fueron preparados de acuerdo con normas y practicas contables establecidas y autorizadas por la Superintendencia de Compañía, 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 1997, utilizando el índice nacional de precios al 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 29.9%

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 1997, 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 29.9%, 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 1997, el ajuste del patrimonio se ha realizado aplicando el índice del 29.9% con debito 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.

El movimiento de la cuenta propiedades durante el año 1997 y los saldos al 31 de Diciembre consisten en:

(expresado en miles de Suces)

	Saldos 97-01-01	Adiciones	Correccion Monetaria	Saldos 97-12-31
PROPIEDADES				
Terreno	952'043	34'413	250'248	1.236'704
Edificios	11.247'022	1.781'469	1.581'391	14.609'883
Instalaciones	11'982		3.583	15'565
Eq. Transporte		861'464		861'464
	-----	-----	-----	-----
Suman				16.723'616
Menos: Depreciación Acumulada				4.759'495

Total Propiedades, Neto				11.964'121

CAJA Y BANCOS.-

Al cierre del ejercicio economico o sea Diciembre 31 de 1997, esta cuenta consistia en lo siguiente:

(expresado en miles de sucres)

Caja General	93'047
Banco Popular	9'121

Suman	102'168
	=====

CUENTAS POR COBRAR.-

Al 31 de Diciembre de 1997, es decir al cierre del ejercicio economico esta cuenta se desglosa de la siguiente manera:

(expresado en miles de sucres)

Ecuasal C.A.	4'414
Empesec	6'670
Banco de Guayaquil	4'244
Filanbanco	3'440
Jefatura de Rentas	126'032
Anticipos	7

Suman	144'808

ACCIONES EN COMPAÑIAS.-

Al cierre del ejercicio economico o sea Diciembre 31 de 1997, esta cuenta esta formada por inversiones en compaÑias filiales y se descompone de la siguiente manera:

(expresado en miles de sucres)

Importadora el Rosado Cia. Ltda.	131'177
Inmobiliaria Lavie S.A.	9'894
Inmobiliaria Braquil S.A.	656
Inmobiliaria Kfir S.A.	10'608
Constructora Dovsa	1'742
Inmobiliaria Gadi S.A.	6'969
Agroindustrias Aldeana S.A.	2'200

Suman	163'246

OBLIGACIONES POR PAGAR LARGO PLAZO.-

Consiste en una obligación con el Banco de Guayaquil por cuyo monto al 31 de Diciembre de 1997 asciende a la suma de \$ 428'025.000,00

PROVISION PARA IMPUESTO A LA RENTA

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

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 1997, 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 terrenos, edificios e instalaciones mas su respectiva depreciación acumulada y se registro con crédito a la cuenta Reexpresion Monetaria .