

OPINION DE AUDITORIA

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

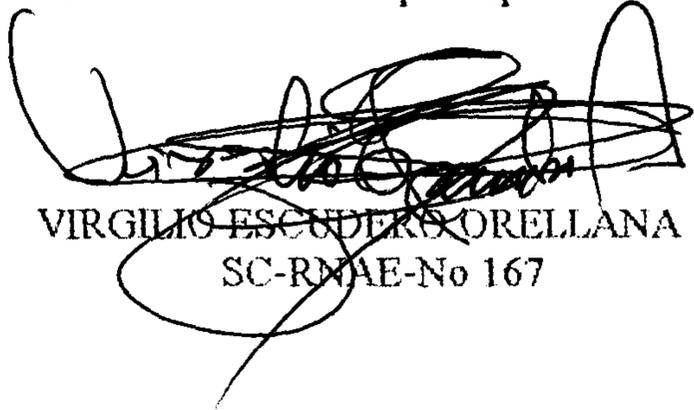
Hemos auditado el Balance General de la Compañía COMERCIAL INMOBILIARIA S.A. C.I.S.A. (una compañía Ecuatoriana), al 31 de Diciembre de 1998 y los correspondientes estados de pérdidas y ganancias, estado de evolución en el patrimonio de los accionistas por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la Gerencia de la 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 las 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 la Compañía 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 la Compañía COMERCIAL INMOBILIARIA S.A. (C.I.S.A.), al 31 de Diciembre de 1998 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-RMAE-No 167

Guayaquil, Mayo 12 de 1999

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

BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE DE 1998
(expresado en miles de sucres)

ACTIVOS

ACTIVOS CORRIENTES:

Caja y Bancos	335'229
Inversiones Temporales	80
Cuentas y valores por liquidar	142'077
Cuentas por Cobrar a Compañías	2'910

Total de Activo Corriente	480'296

ACTIVO NO CORRIENTE

Inversiones Financieras Largo Plazo	236'707

Total Activo No Corriente	236'707

PROPIEDADES:

Terrenos	1.793'221
Edificios	21.192'861
Instalaciones	22'569
Equipos de Transporte	1.531'921

	24.540'572
(-) Depreciación Acumulada	8.221'243

Total Propiedades	16.319'329

Otros Activos	40

TOTAL DE ACTIVOS	<u>17.036'372</u>
------------------	-------------------

(ver notas a estados financieros)

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

BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE DE 1998
(expresado en miles de sucres)

PASIVOS

PASIVOS CORRIENTES

Porción corriente a largo plazo	450'671
Cuentas y Documentos por pagar	34'568
Pasivos Acumulados por pagar	1'716

Total de Pasivos Corrientes	486'955

PASIVO NO CORRIENTE

Cuentas por pagar a compañía L.P	1.402'359
Obligaciones Financieras	388'624

Total Pasivos No Corrientes	1.790'983

PATRIMONIO DE ACCIONISTAS

Capital Social	96'700
Reserva Legal	3'350
Reserva Facultativa	401'019
Reserva Rev. del Patrimonio	14.257'365

Total del Patrimonio	14.758'434

Total Pasivo y Patrimonio de Accionistas	<u>17.036'372</u>

(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 1998
(expresado en miles de sucres)

INGRESOS POR:

Arriendos	1.302'566
Otros Ingresos	464'438

Total de Ingresos	1.767'004

EGRESOS

Gastos de personal	51'327
Gastos de Operación	429'005
Gastos de Administración	910'329
Gastos Financieros	544'452

Total de Egresos	1.935'112
Perdida en el Ejercicio	(168'109)

(Ver notas a Estados Financieros)

COMERCIAL INMOBILIARIA S.A. (C.I.S.A.)
ESTADO DE CAMBIO EN EL PATRIMONIO DE ACCIONISTAS
POR EL EJERCICIO ECONOMICODE 1998
EXPRESADO EN MILES DE SUCRES

	CAP. SOCIAL	RESERVA LEGAL	RESERVA FACULTAT.	REEXP. MONET.	RESERVA REV. PATRIM.	UTIL. NO	TOTAL
SALDO ENERO 1/98	6'700	3'350	396'519	6.203'181	3.456'570	94'500	10.160'820
AUMENTO CAPITAL	90'000	3'835	4'500			94'500	
TRANS A RESERVA							
REVAL. PATRIMONIO				(6.203'181)	6.203'181		
CORRECCION MONETARIA					4.765'723		4.765'723
UTILIDAD EJERCICIO						(168'109)	(168'109)
	96'700	3'350	401'019		14.257'365	(168'109)	14.758'434

(Ver notas a Estados Financieros)

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 1998

OBJETIVO DE LA COMPAÑIA

La Compañía COMERCIAL INMOBILIARIA SOCIEDAD ANONIMA (C.I.S.A.), esta constituida simultáneamente, de acuerdo con las leyes de la República del Ecuador, el 24 de Octubre de 1958, e inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Guayaquil el mismo año, con la finalidad de dedicarse a mandatos adquisición de bienes inmuebles, compraventa y administración, Propiedades Horizontales, compraventa de títulos valores, certificados financieros, podrá realizar todos los actos y contratos del orden civil y autorizados por las Leyes Ecuatorianas, podrá adquirir derechos y contraer obligaciones, 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 MÁS 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 1998, 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 45 %

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 1998, 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 45 %, 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 1998, el ajuste del patrimonio se ha realizado aplicando el índice del 45 % con débito 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 1998 y los saldos al 31 de Diciembre consisten en:

(expresado en miles de Suces)

	Saldos 98-01-01	Adiciones-Ajustes y Reclasificaciones	Saldos 98-12-31
PROPIEDADES			
Terrenos	1.236'704	556'517	1.793'221
Edificios	14.609'883	6.582'978	21.192'861
Instalaciones	15'565	7'004	22'569
Equipo de Transporte	861'464	670'457	1.531'921
	-----	-----	-----
Suman			24.540'572
Menos: Depreciación Acumulada			8.221'243

Total Propiedades, Neto			<u>16.319'329</u>

CAJA Y BANCOS.-

Al cierre del ejercicio económico esto es Diciembre 31 de 1998, esta cuenta esta formada por valores disponibles que la compañía mantiene y consiste en lo siguiente:

(expresado en miles de sucres)

Banco del Pacifico Cuenta Sucres	335'229
Bco. de Guayaquil Cuenta Dólares	5'700

Suman	<u>335'229</u>

CUENTAS POR COBRAR A COMPAÑIAS.-

Al Cierre del ejercicio economico, 31 de Diciembre de 1998 esta cuenta esta formada por valores a cobrar a compañías filiales, las mismas que por ser de tal condición no generan intereses y comisiones y se descompone de la siguiente forma:

(expresado en miles de sucres)

Alimentos del Ecuador	2'910

Suman	<u>2'910</u>

INVERSIONES FINANCIERAS LARGO PLAZO.-

Al 31 de Diciembre de 1998, esta cuenta esta formada por acciones en compañías y son las siguientes:

(expresada en miles de sucres)

Importadora El Rosado Cia. Ltda.	190'207
Inmobiliaria Lavie S.A.	14'347
Inmobiliaria Braquil S.A.	951
Inmobiliaria Kfir S.A.	15'382
Constructora Dov S.A.	2'525
Inmobiliaria Gadi S.A.	10'104
Agroindustrias Aldeana S.A.	3'190

Suman	<u>236'705</u>

PASIVOS ACUMULADOS POR PAGAR.-

Al cierre del ejercicio económico, a Diciembre de 1998, esta cuenta se resume de la siguiente manera:

(expresado en miles de sucres)

Beneficios Sociales de trabajadores	1'715

Suman	<u>1'715</u>

CUENTAS POR PAGAR A COMPAÑIAS L.P.

Esta cuenta se descompone de la siguiente mane a al 31 de Diciembre de 1998;

(expresado en miles de sucres)

Importadora El Rosado C. Ltda.	1.773'861

Suman	<u>1.773'861</u>

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 1998, 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 la cuenta terrenos, edificios e instalaciones mas su respectiva depreciación acumulada, y se registraron con crédito a la cuenta Reexpresion Monetaria. Dicha cuenta de acuerdo a lo establecido en el Artículo No. 15 de la Ley del impuesto a la circulación de capitales publicada en el Registro oficial No. 78 del 1º. De Diciembre de 1998 en el que se ordena que se traspase el saldo de la cuenta Reexpresion Monetaria a la cuenta Reserva por Revalorización del Patrimonio.

La Compañía Comercial Inmobiliaria S.A (C.I.S.A.) al cierre del ejercicio económico presenta perdida por \$ 168'109- (en miles de sucres) la misma que ha sido absorbida por la cuenta Reserva por Revalorización del Patrimonio de acuerdo a expresas disposiciones legales.