

ESCUADERO & ASOCIADOS S.A.  
AUDITORES EXTERNOS

OPINION DE AUDITORIA

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

Hemos auditado el Balance General de COMERCIAL INMOBILIARIA (C.I.S.A.) S. A. (una compañía Ecuatoriana), del 1º. De enero al 30 de abril y del 1º. De mayo al 31 de Diciembre de 1999 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 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 (C.I.S.A.) S.A. como agente de retención y percepción del impuesto a la renta en el periodo analizado.

ESCUDERO & ASOCIADOS S.A.  
AUDITORES EXTERNOS

En nuestra opinión, basados nuestros examen, los Estados Financieros examinados presentan razonablemente la situación financiera de la Compañía COMERCIAL INMOBILIARIA (C.I.S.A.) S.A. ; al 31 de Diciembre de 1999 , 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.

p. ESCUDERO & ASOCIADOS S.A.



VIRGILIO ESCUDERO ORELLANA  
GERENTE GENERAL  
SC-RNAE-No 167

Guayaquil, Mayo 11 de 2000

ESCUADERO & ASOCIADOS S.A.  
AUDITORES EXTERNOS

COMERCIAL INMOBILIARIA (C.I.S.A.) S.A.  
BALANCE GENERAL  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 1999  
(expresado en miles de sucres)

ACTIVOS

ACTIVOS CORRIENTES:

Caja y Bancos	80'895
Inversiones Temporales	80
Cuentas y valores por liquidar	322'413
Cuentas por Cobrar a Compañías	385'624
Pagos Anticipados	82'227
	-----
Total de Activo Corriente	871'239

ACTIVO NO CORRIENTE

Inversiones Financieras Largo Plazo	19.518'746
	-----
Total Activo No Corriente	19.518'746

PROPIEDADES:

Terreno	2.480'143
Edificios	32.532'347
Instalaciones	34'531
Equipo de Transporte	2.608'968
	-----
	37.655'989
(-) Depreciación Acumulada	14.675'419
	-----
Total Propiedades	22.980'570

OTROS ACTIVOS

Deposito en garantía	40
Diferencial Cambiario	1.181'347
	-----
Total Otros Activos	1,181'387
	-----
TOTAL DE ACTIVOS	<u>44.551'942</u>

(ver notas a estados financieros)

ESCUDERO & ASOCIADOS S.A.  
AUDITORES EXTERNOS

COMERCIAL INMOBILIARIA (C.I.S.A.) S.A.  
BALANCE GENERAL  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 1999  
(expresado en miles de sucres)

PASIVOS

PASIVOS CORRIENTES

Porción Corriente Pasivo L.P.	773'313
Cuentas y Documentos por pagar	57'368
Cuentas por Pagar a Compañías	46'669
Intereses Bancarios por Pagar	3'605
Pasivos Acumulados por pagar	1'282
Impuestos por Pagar	117'408
	-----
Total de Pasivos Corrientes	999'645

PASIVO NO CORRIENTE

Cuentas por pagar a compañía L.P	1.033'388
Obligaciones Financieras por Pagar L. .	1.114'964
	-----
Total Pasivos No Corrientes	2.148'352

PATRIMONIO DE ACCIONISTAS

Capital Social	96'700
Reserva Legal	3'350
Reserva Facultativa	401'019
Reserva Rev. del Patrimonio	41.383'092
Perdida del Ejercicio a Dic. 31/99	480'216
	-----
Total del Patrimonio	41.403'945
	-----
Total Pasivo y Patrimonio de Accionistas	44.551'942
	=====

(Ver notas a los estados financieros)

ESCUADERO & ASOCIADOS S.A.  
AUDITORES EXTERNOS

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

ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS  
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 1999  
(expresado en miles de sucres)

INGRESOS POR:

Arriendos	3.283'294
Otros Ingresos	374'673
	-----
Total de Ingresos	3.657'967

EGRESOS

Gastos de personal	62'776
Gastos de Operación	2.867'471
Gastos Financieros	1.098'421
Diferencial Cambiario	42'361
Otros Gastos	7
	-----
Total de Egresos	4.071'036

Resultado a Diciembre 31/99 (413'070)

(Ver notas a Estados Financieros)

ESCUADERO & ASOCIADOS S.A.  
AUDITORES EXTERNOS

CONCILIACION PARA EL PAGO DEL 15% DE PARTICIPACION DE TRABAJADORES Y  
CALCULO DEL IMPUESTO A RENTA POR EL EJERCICIO DE 1999-.

	Ene. Abr.	May- Dic.	Total
Utilidad(perdida) ejercicio	(725'652)	312'582	(413'070)
(+) 1% Impuesto Circ. Capitales		2'070	
		-----	
		314'652	
(-) 1% Impuesto Circ. Capitales		2'070	
(+) 1% Impuesto Patrimonio		135'056	
		-----	
		447'638	
15% Impuesto a Renta		67'145	
		-----	
		380'492	
(-) 1% Impuesto al Patrimonio		135'056	
		-----	
Resultado a Diciembre 31/99		<u>245'436</u>	

**INMOBILIARIA C.I.S.A. S.A.**  
**ESTADO DE CAMBIO EN EL PATRIMONIO DE ACCIONISTAS**  
**POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE 1999**  
**(EXPRESADO EN MILES DE SUCRES)**

	<b>CAP. PAGADO</b>	<b>RESERVAS</b>	<b>RESERVA REV. PAT.</b>	<b>UTILIDAD EJERCICIO</b>	<b>TOTAL</b>
SALDO A ENERO 1/99	96,700	404,369	14,425,474	( 168,109 )	14,758,434
TRANSF.RESERVA REV. PATRIMONIO	-	-	(168,109)	168,109	-
CORRECCION MONETARIA	-	-	27,125,726	-	27,125,726
PERDIDA DEL EJERCICIO	-	-	-	( 480,215 )	480,215
<b>SUMAN</b>	<u>96,700</u>	<u>404,369</u>	<u>41,383,091</u>	<u>( 480,215 )</u>	<u>41,403,945</u>

(Ver Notas o Estados Financieros)

ESCUADERO & ASOCIADOS S.A.  
AUDITORES EXTERNOS

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 1999

OBJETIVO DE LA COMPAÑIA

La Compañía COMERCIAL INMOBILIARIA (C.I.S.A.) SOCIEDAD ANONIMA, 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, Urbanizaciones, arrendamiento de maquinarias industriales, agrícolas, compraventa de títulos valores, certificados financieros, automotor, compraventa, distribución, importación y exportación, promover construcciones, 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 1999, 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 53 %

## 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 1999, 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 53 %, 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 1999, el ajuste del patrimonio se ha realizado aplicando el índice del 53 % 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 independientes revisaron la corrección monetaria, de las partidas no monetarias en sus efectos más importantes.

ESCUADERO & ASOCIADOS S.A.  
AUDITORES EXTERNOS

El movimiento de la cuenta propiedades durante el año 1999 y los saldos al 31 de Diciembre consisten en:

(expresado en miles de Suces)

	Saldos 99-01-01	Adiciones-Ajustes y Reclasificaciones	Saldos 99-12-31
<b>PROPIEDADES</b>			
Terrenos	1.793'221	686'922	2.480'143
Edificios	21.192'861	1.433'486	32.532'347
Instalaciones	22'569	11'062	34'531
Equipo de Transporte	1.531'921	1.077'047	2.608'968
	-----	-----	-----
Suman			37.655'989
Menos: Depreciación Acumulada			14.675'419
			-----
Total Propiedades, Neto			<u>22.980'570</u>

CAJA Y BANCOS.-

Al cierre del ejercicio económico esto es Diciembre 31 de 1999, esta cuenta consistía en lo siguiente:

(expresado en miles de suces)

Caja General	1
Banco del Pacifico	1'809
Banco Guayaquil Cuenta Dólares	79'085
	-----
Suman	<u>80'895</u>

CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR.-

ESCUADERO & ASOCIADOS S.A.  
AUDITORES EXTERNOS

Al cierre del ejercicio económico, esto es Diciembre 31 de 1999, esta cuenta esta formada por lo siguiente:

(expresado en miles de sucres)

Cuentas por Cobrar Servicios	70'923
Cuentas por Liquidar	251'474
Anticipo a Utilidades	16
	-----
	<u>322'413</u>

CUENTAS POR COBRAR A COMPAÑIAS.-

Al Cierre del ejercicio economico, 31 de Diciembre de 1999 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	9'900
Inmobiliaria Talor S.A.	175'724
Inmobiliaria Rivad S.A.	200'000
	-----
Suman	<u>385'624</u>

INVERSIONES FINANCIERAS LARGO PLAZO.-

Al 31 de Diciembre de 1999, esta cuenta esta formada por acciones en compañías y son las siguientes:

(expresada en miles de sucres)

Importadora El Rosado Cia. Ltda.	19.136'890
Inmobiliaria Lavie S.A.	318'097
Inmobiliaria Braquil S.A.	4'286
Inmobiliaria Kfir S.A.	33'388
Constructora Dov S.A.	5'148
Inmobiliaria Gadi S.A.	16'056
Agroindustrias Aldeana S.A.	4'881
	-----
Suman	<u>19.518'746</u>

ESCUDERO & ASOCIADOS S.A.  
AUDITORES EXTERNOS

PORCION CORRIENTE PASIVO L.P.

Al cierre del ejercicio económico esta cuenta esta formada por un crédito otorgado por el Banco de Guayaquil cuyo saldo a largo plazo es la cantidad de \$ 36.649,89 dólares, registrado en la contabilidad y su valor en sucres es el siguiente:

(expresado en miles de sucres)

Banco de Guayaquil	773'313
	-----
Suman	<u>773'313</u>

CUENTAS POR PAGAR A COMPAÑIAS.-

Al cierre del ejercicio económico, Diciembre 31 de 1999, esta cuenta esta formada por prestamos otorgados por compañías filiales, las mismas que no generan interés ni comisiones.-

(expresado en miles de sucres)

Inmobiliaria Motke S.A.	46'669
	-----
Suman	<u>46'669</u>

PASIVOS ACUMULADOS POR PAGAR.-

Al cierre del ejercicio económico, a Diciembre de 1999, esta cuenta se resume de la siguiente manera:

(expresado en miles de sucres)

Participación de trabajadores	1'282
	-----
Suman	<u>1'282</u>

ESCUDERO & ASOCIADOS S.A.  
AUDITORES EXTERNOS

CUENTAS POR PAGAR A COMPAÑIAS L.P.

Esta cuenta se descompone de la siguiente manera al 31 de Diciembre de 1999;

(expresado en miles de sucres)

Importadora El Rosado C. Ltda.	1.009'687
Otras cuentas por Pagar	23'701
	-----
Suman	<u>1.033'388</u>

OBLIGACIONES FINANCIERAS L.P.-

Al cierre del ejercicio económico, Diciembre 31 de 1999, esta cuenta esta formada por préstamo otorgado por el Banco de Guayaquil cuyo monto en dólares es la suma de \$ 52.841,90, y que se encuentra registrado en la contabilidad en sucres cuyo monto es:

(expresado en miles de sucres)

Banco de Guayaquil	1.114'964
	-----
Suman	<u>1.114'964</u>

PROVISION PARA IMPUESTO A LA RENTA.-

La provisión para impuesto a la Renta han sido registrada con cargo a resultados del Ejercicio Corriente, en el año de 1990, se produjeron dos ejercicios impositivos, el primero se inicio el primero de enero y concluyo el treinta de abril, los resultados de dicho ejercicio no se encuentran sujetos al impuesto a la renta.

El segundo ejercicio impositivo se inicio el primero de mayo y concluyo el treinta y uno de diciembre, en este ultimo las compañías deben constituir una provisión para el impuesto a la renta aplicando la tasa del 15% .

Durante el primer ejercicio impositivo, se elimino el sistema de retenciones en la fuente por pagos efectuados localmente. En lo que se refiere al impuesto del 1% a la circulación de capitales, se ha mantenido vigente durante todo el año, gravando todos los

ESCUADERO & ASOCIADOS S.A.  
AUDITORES EXTERNOS

depósitos, acreditaciones y transacciones bancarias, así como los giros, transferencias y pagos al exterior.

Para el ejercicio fiscal 2000 se establece la tasa impositiva del 25% para compañías y se reduce la tasa del impuesto a la circulación de capitales al 0.8%.

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 1999, fueron ajustados 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, instalaciones y equipo de transporte, 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.

Al cierre del ejercicio económico de Diciembre 31 de 1999, la Compañía COMERCIAL INMOBILIARIA (C.I.S.A.) SOCIEDAD ANONIMA presenta una perdida de \$ 480'215- (en miles de sucres) la misma que será absorbida por la cuenta Reserva por Revalorización del Patrimonio, de acuerdo a expresas disposiciones legales.