

**ESCUDERO & 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 la Compañía COMERCIAL INMOBILIARIA (C.I.S.A.) S.A. (una compañía Ecuatoriana), al 31 de Diciembre del año 2000 respectivamente, 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.

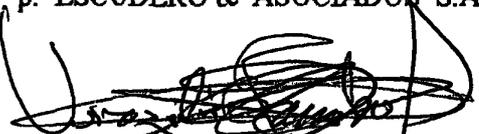
Con respecto del cumplimiento por parte de la compañía, como agente de retención y percepción del Impuesto a la Renta, las normas tributarias son también responsabilidad de la Gerencia de la Compañía, efectuamos pruebas del cumplimiento de las obligaciones tributarias. Los resultados de nuestro examen 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**

Durante el ejercicio económico del año 2000, el entorno económico ecuatoriano fue afectado por el deterioro de la capacidad productiva en el País, causado por diferentes factores, la inestabilidad en los mercados financieros internacionales, la devaluación del dólar causada por la falta de control de los organismos competentes, otro factor que afecto la crisis en el País fue la no devolución de los dineros congelados en la banca, también el 13 de marzo del año 2000, el Congreso Nacional aprobó la Ley de transformación económica en la cual estableció el canje de sucres por dólares de los Estados Unidos de América, este proceso quedo implementado al cierre del ejercicio económico y consta en la Norma Ecuatoriana de Contabilidad (NEC 17).

En nuestra opinión, basados nuestros exámenes, 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 2000 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 y las disposiciones del Servicio de Rentas Internas (S.R.L)

p. ESCUDERO & ASOCIADOS S.A.



**VIRGILIO ESCUDERO ORELIANA**  
**AUDITOR EXTERNO**  
SC-RNAE-No 167

Guayaquil, Junio 3 del 2001

ESCUDERO & ASOCIADOS S.A.  
AUDITORES EXTERNOS

COMERCIAL INMOBILIARIA (C.I.S.A.) S.A.  
BALANCE GENERAL  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL AÑO 2000  
(expresado en dólares)

ACTIVOS

ACTIVOS CORRIENTES:

Caja y Bancos	8,771.59
Inversiones Temporales	3.20
Cuentas y Documentos por Cobrar	4,384.69
Cuentas por Cobrar a Compañías	15,277.61
Pagos anticipados	2,840.32
	-----
Total del Activo Corriente	31,277.41

ACTIVO NO CORRIENTE

Inversiones Financieras Largo Plazo	1'809,379.90
	-----
Total Activo No Corriente	1'809,379.90

PROPIEDADES:

Terrenos	180,365.65
Edificios	2'354,209.49
Instalaciones	2,271.82
Equipo de Transporte	327,296.69
	-----
	2'864,143.65
(-) Depreciación Acumulada	1'215,272.04
	-----
Total Propiedades, neto	1'648,871.61

Otros Activos	1.60
CARGOS DIFERIDOS	48,840.37
	-----

TOTAL DE ACTIVOS 3'538,370.89

(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 DEL AÑO 2000  
(expresado en dólares)

PASIVOS

PASIVOS CORRIENTES

Cuentas y Documentos por Pagar	3,063.38
Cuentas por Pagar a Compañías	2,336.77
Pasivos Acumulados por pagar	365.96
Impuestos por Pagar	3,436.33
	-----
Total de Pasivos Corrientes	9,202.44

PASIVO NO CORRIENTE

Cuentas por pagar a compañía L.P	62,727.43
	-----
Total Pasivos No Corrientes	62,727.43

PATRIMONIO DE ACCIONISTAS

Capital Social	3,868.00
Reserva Legal	134.00
Reserva Facultativa	16,040.76
Reserva de Capital	3'470,992.07
Perdida a Diciembre 31/2000	24,593.81 (-)
	-----
Total del Patrimonio	3'466,441.02

Total Pasivo y Patrimonio de Accionistas	<u>3'538,370.89</u>
------------------------------------------	---------------------

(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 DEL AÑO 2000  
(expresado en dólares)

INGRESOS POR:

Arriendos	218,174.83	
Resultado por Exposición a la Inflación	28,545.22	
Otros Ingresos	2,852.78	
	-----	
Total de Ingresos		249,572.83

EGRESOS

Gastos de personal	5,572.02	
Gastos de Administración	218,045.05	
Gastos Financieros	1,517.18	
Otros Egresos	2,043	
Diferencial Cambiario	13,439.79	
Amortización Diferencial Cambiario	10,998.79	
	-----	
Total de Egresos		249,572.83
		-----
Resultado a Diciembre 31/2000.		<u>-0-</u>

(Ver notas a Estados Financieros)

**COMERCIAL INMOBILIARIA S.A. (C.I.S.A.)**  
**ESTADO DE CAMBIO EN EL PATRIMONIO DE ACCIONISTAS**  
**POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL AÑO 2000**  
**(EXPRESADO EN DOLARES)**

	<b>CAPITAL SOCIAL</b>	<b>RESERVAS</b>	<b>RESERVA CAPITAL</b>	<b>UTIL. % PERDIDA</b>	<b>TOTAL</b>
Saldo a Enero 1/2000	4.952.40	20.537.81	2'119.395.94	(19.208.64)	2'125.677.51
Transf. Res. de Capital			(19.208.64)	19.208.64	
Corrección Monetaria			1'636.115.04		1'636.115.04
Pérdida en el Ejercicio				(24.593.81)	(24.593.81)
Ajustes	(1.084.40)	(4.363.05)	(265.310.27)		
<b>SUMAN</b>	<b>3.868.00</b>	<b>16.174.76</b>	<b>3'470.992.07</b>	<b>(24.593.81)</b>	<b>3'737.198.74</b>

(VER NOTA A 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 DEL AÑO 2000

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 Compañías, el mismo que se aplico el sistema de Corrección Monetaria Integral de conformidad con lo que se estableció hasta el año de 1999 en las 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, mas aun para el ejercicio económico del año 2000, la Superintendencia de Bancos, la Superintendencia de Compañías y el Servicio de Rentas Internas, emitieron la Norma Ecuatoriana de Contabilidad No. 17 (NEC # 17) que trata sobre la conversión de los estados financieros para efectos de aplicar el esquema de polarización en los antes mencionados estados financieros. A los activos no monetarios según el balance cerrado el 31 de Diciembre de 1999, se aplico el índice de ajuste del

**ESCUADERO & ASOCIADOS S.A.**  
**AUDITORES EXTERNOS**

32.81% a cada uno de ellos incluyendo la depreciación con crédito a la cuenta Resultado por exposición a la inflación, luego a estos activos ya incrementados según la fecha de adquisición se incrementa al activo, a la depreciación acumulada de los activos no monetarios con crédito a la cuenta Capital Adicional o Reserva por Revalorización del Patrimonio; a estos saldos se aplica el factor negativo del 3.59654% a los activos no monetarios mas la depreciación con débito a la cuenta Reserva por Exposición por Inflación, la misma que su resultado ya sea positivo a negativo forma parte del estado de resultados como ingresos o gastos.

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 %, estos estados financieros fueron tomados como base para aplicar la conversión y el esquema de polarización según la Norma Ecuatoriana de Contabilidad No. 17 (NEC # 17)

El objetivo de esta norma es definir el tratamiento contable para ajustar los estados financieros expresados en sucres como procedimiento previo para la conversión a dólares de los Estados Unidos de América y luego definir el criterio a utilizar para convertir los estados financieros a dólares de los Estados Unidos de América. También se ajustara los estados financieros expresados en sucres a la fecha de transición por la brecha entre las tasas de inflación y la devaluación acumulada a partir de Diciembre de 1991, hasta la fecha de transición que es Marzo 30 del año 2000.

**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 también la correspondiente reexpresion monetaria integral aplicable a los activos no monetarios según la Norma Ecuatoriana de Contabilidad No. 17 (NEC # 17) mas la correspondiente depreciación, el ajuste fue efectuado en función al índice de inflación acumulado que surge del índice

**ESCUADERO & ASOCIADOS S.A.**  
**AUDITORES EXTERNOS**

nacional general de precios al consumidor urbano elaborado por el Instituto de Estadística y Censos (INEC) y el índice de devaluación acumulado que surge de las cotizaciones del dólar de los Estados Unidos de América en el mercado Nacional o libre, publicado por el Banco Central del Ecuador, con los que se determinara el índice especial de brecha que refleja la variación existente entre la devaluación y la inflación acumulada del periodo comprendido entre el 31 de Diciembre de 1999 y la fecha de transición; La Corrección Neta del año fue acreditada en una cuenta denominada Resultados por Exposición de Inflación, de acuerdo a expresas disposiciones de la Superintendencia de Compañía y del Servicio de Rentas Internas.

Para el año 2000, el ajuste del patrimonio se ha realizado en base al índice de ajuste de inflación, para tal efecto, el patrimonio se *descompone* en dos grupos de cuentas excluyendo la cuenta Reexpresión Monetaria, el resultado de la aplicación de la corrección monetaria integral debe registrarse en los resultados del periodo en la cuenta Resultado por Exposición a la inflación la cual reflejara la ganancia o pérdida la misma que forma parte del rubro de resultados financieros en el estado de resultados, también de acuerdo a expresa disposiciones de la Superintendencia de Compañías y del Servicio de Rentas Internas.

La depreciación de los Activos fijos se ha registrado de acuerdo a la Norma Ecuatoriana de Contabilidad No. 17 a la fecha de transición y luego por los meses de abril a Diciembre, se la ha realizado 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 integral, 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 2000 y los saldos al 31 de Diciembre consisten en:

(expresado en dólares)

	Saldos 2000-01-31	Adiciones-Ajustes y Reclasificaciones	Saldos 2000-12-31
<b>PROPIEDADES</b>			
Terrenos	99,205.72	81,159.93	180,365.65
Edificios	1'301,293.88	1'052,915.61	2'354,209.49
Instalaciones	1,381.23	890.59	2,271.82
Equipo de Transporte	104,358.72	222,937.97	327,296.69
	-----	-----	-----
Suman	1'506,239.55	1'357,904.10	2'864,143.65
Menos: Depreciación Acumulada			1'215,272.04
			-----
Total Propiedades, Neto			<u>1'648,871.61</u>

**CAJA Y BANCOS.-**

Al cierre del ejercicio económico esto es Diciembre 31 del año 2000, esta cuenta esta formada por valores disponibles que la compañía mantiene y consiste en lo siguiente:

(expresado en dólares)

Caja General	5.09
Banco del Pacifico	716.24
Banco de Guayaquil	8,050.24
	-----
Suman	<u>8,771.59</u>

ESCUADERO & ASOCIADOS S.A.  
AUDITORES EXTERNOS

CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR.-

Al cierre del ejercicio económico el 31 de Diciembre del año 2000, esta cuenta se resume de la siguiente manera:

(expresado en dólares)

Cuentas por Liquidar	4,384.69
	-----
Suman	<u>4,384.69</u>

CUENTAS POR COBRAR A COMPAÑÍAS.-

Al cierre del ejercicio económico, Diciembre 31 del año 2000, esta cuenta se forma de la siguiente manera.-

(expresado en dólares)

Alimentos del Ecuador S.A.	248.64
Inmobiliaria Talor S.A.	7,028.97
Inmobiliaria Rivad S.A.	8,000.00
	-----
Suman	<u>15,277.61</u>

PAGOS ANTICIPADOS.-

Al cierre del ejercicio económico, esto es Diciembre 31 del año 2000, esta cuenta se resume de la siguiente manera.

(expresado en dólares)

Crédito Tributario Retención I.V.A.	2,840.32
	-----
Suman	<u>2,840.32</u>

ESCUADERO & ASOCIADOS S.A.  
AUDITORES EXTERNOS

INVERSIONES FINANCIERAS LARGO PLAZO.-

Al 31 de Diciembre del año 2000, esta cuenta esta formada por acciones en compañías y son las siguientes:

(expresada en dólares)

Importadora El Rosado Cia. Ltda.	1'775,508.77
Inmobiliaria Braquil S.A.	361.90
Inmobiliaria Lavie S.A.	29,087.65
Inmobiliaria Kfir S.A.	2,514.12
Constructora Dov S.A.	378.07
Inmobiliaria Gadi S.A.	1,060.18
Agroindustrias Aldeana S.A.	469.21
	-----
Suman	<u>1'809,379.90</u>

PASIVOS ACUMULADOS POR PAGAR.-

Al cierre del ejercicio económico, a Diciembre 31 del año 2000, esta cuenta se resume de la siguiente manera:

(expresado en dólares)

Beneficios Sociales de trabajadores	356.96
	-----
Suman	<u>356.96</u>

ESCUADERO & ASOCIADOS S.A.  
AUDITORES EXTERNOS

CUENTAS POR PAGAR A COMPAÑIAS.

Esta cuenta se descompone de la siguiente manera al 31 de Diciembre del año 2000;

(expresado en dólares)

Inmobiliaria Lavie S.A.	470.02
Inmobiliaria Motke S.A.	1,866.75
	-----
Suman	<u>2,336.77</u>

IMPUESTOS POR PAGAR.-

Al cierre del informe de auditoria esta cuenta se forma de la siguiente manera:

(expresado en dólares)

Impuesto I.V.A. sobre ventas	3,436.33
	-----
Suman	<u>3,436.33</u>

La empresa ha sido revisada por los funcionarios de la Dirección General de Rentas hasta el ejercicio del año de 1995

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.

**ESCUADERO & ASOCIADOS S.A.**  
**AUDITORES EXTERNOS**

**PARTIDAS NO MONETARIAS.-**

Los saldos de la partidas no monetarias incluidos en el Balance General al 31 de Diciembre de 1999, 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.

**EVENTO SUBSECUENTE.-**

Al cierre del informe de auditoria, esto es Diciembre 31 del año 2000, en la compañía no se han producido eventos que en la opinión de la administración pudiera ser de consideración o que pueda afectar los estados financieros, pero por disposición del Servicio de Rentas Internas y de acuerdo con el Registro oficial No. 294 de Marzo 28 del 2001, a la presentación de este informe de auditoria externa, para realizar el estado de cambios en el patrimonio de accionistas, los saldos que se toman como iniciales es a diciembre 31 del año de 1999 para convertirlos a razón de U.S. \$ 19,525.89 dólares de los Estados Unidos de América, por lo que al confrontar con el Balance al cierre del año 2000, debe realizarse un ajuste.