

OPINION DE AUDITORIA

A LOS ACCIONISTAS DE LA COMPAÑIA
INMOBILIARIA LAVIE S.A.

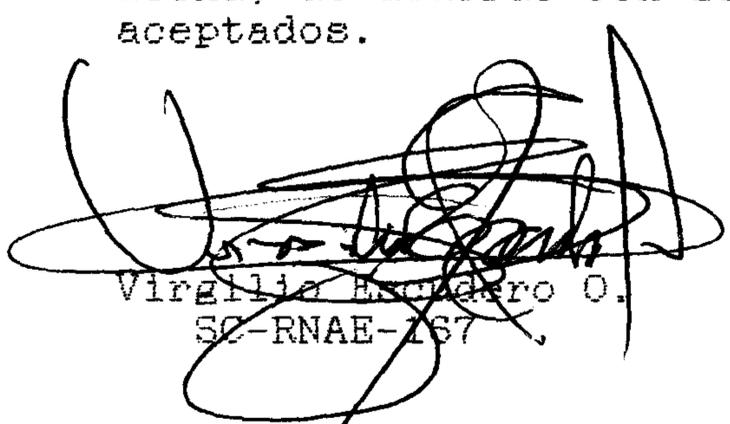
Hemos auditado el Balance General de la Compañía Anonima INMOBILIARIA LAVIE S.A. (una compañía Ecuatoriana) al 31 de Diciembre de 1995, y los correspondientes estados de pérdidas y ganancias, estado de evolución en el patrimonio de los accionistas, por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la Gerencia de la Compañía, nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre la razonabilidad de dichos estados financieros.

Nuestra auditoria fue 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 sustentan 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 de la Compañía, así como la evaluación en 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 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, efectuamos pruebas del cumplimiento de las obligaciones tributarias. Los resultados de nuestro examen no revelan situaciones en las transacciones examinadas que en nuestra opinión se pueda considerar incumplimiento de las obligaciones de la Compañía INMOBILIARIA LAVIE 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 la Compañía INMOBILIARIA LAVIE S.A. al 31 de Diciembre de 1995, y los resultados de sus operaciones y los cambios en su situación financiera por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con los principios de contabilidad generalmente aceptados.



Virgilio Escudero O.
SC-RNAE-167

Guayaquil, Julio 18 de 1996 ✓

INMOBILIARIA LAVIE S.A.

BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE DE 1995
(expresado en miles de sucres)

A C T I V O S

ACTIVOS CORRIENTE

Caja y Bancos	12'409	
Cuentas y Documentos por Cobrar	16'495	

Total Activos Corrientes		28'905
--------------------------	--	--------

ACTIVOS NO CORRIENTES

Inversiones Financieras L.P.	1.401'643	

Total Activos no Corrientes		1.401'643
-----------------------------	--	-----------

FIJO

Terrenos	360'035	
Edificios	5.655'698	

(-) Depreciación Acumulada	6.015'733	
	266'739	

Total Activo Fijo		5.748'994
-------------------	--	-----------

Otros Activos		100

Total de Activos		7.179'642
		=====

(Ver notas a los Estados Financieros)

INMOBILIARIA LAVIE S.A.

BALANCE GENERAL
 AL 31 DE DICIEMBRE DE 1995
 (expresado en miles de sucres)

P A S I V O S

PASIVOS CORRIENTES

Cuentas y Documentos por Pagar	5'583	
Impuestos por Pagar	35'738	
Pasivos acumulados por Pagar	39'523	

Total Pasivos Corrientes		80'844

PASIVOS NO CORRIENTES

Cuentas por Pagar a Compañías relacionadas Largo Plazo	4.408'631	

Total Pasivos no Corrientes		4.408'631

PATRIMONIO

Capital Social	5'000	
Reserva Especial	67'845	
Reserva Legal	2'500	
Reserva Facultativa	117'373	
Reserva por Revalorización del patrimonio	1.129'408	
Reexpresión Monetaria	1.187'244	
Utilidad del Ejercicio	180'797	

Total Patrimonio		2.690'167

Total Pasivos y Patrimonio		7.179'642
		=====

(Ver notas a los Estados Financieros)

INMOBILIARIA L A V I E S.A.
 ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
 POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 1995
 (EXPRESADO EN MILES DE SUCRES)

	CAPITAL SOCIAL	RESERVA ESPECIAL	RESERVA LEGAL	RESERVA FACULT.	REEXPRESION MONETARIA	RESERVA REV.PATRIM.	UTILIDAD	TOTAL
Saldo al ENERO 1/95	5,000	67,846	1,000	71,877	694,133	849,968	46,995	1,736,820
Transferencia a Reservas	-----	-----	1,500	45,495	-----	-----	-----	-----
Correccion Monetaria	-----	-----	-----	-----	493,111	279,448	-----	772,551
Utilidad Dic.31/95	-----	-----	-----	-----	-----	-----	180,797	180,797
	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
T O T A L	5,000	67,846	2,500	117,373	1,187,244	1,129,408	180,797	2,690,167
	=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====

(VER NOTAS EN ESTADOS FINANCIEROS)

INMOBILIARIA LAVIE S.A.

ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 1995
(expresado en miles de sucres)

INGRESOS

Por arriendos	694'947	
Dividendos de Acciones	64'244	
Otros Ingresos	8'431	

Total Ingresos		767'622

EGRESOS

Gastos de Personal	14'267	
Gastos de Administración	257'303	
Gastos Financieros	96'672	
Servicios por Administración	138'885	

Total Egresos		507'127

Utilidad antes de particip. trabajadores		260'495
15% participación Trabajadores		39'074

		221'421

(-) Ingresos por Inversiones	4'604	
(-) Dividendos de Acciones	54'608	
(-) Renta Impuesto Unico	2'323	61'535
	-----	-----
Utilidad Gravable		159'886

25% Impuesto a la Renta	39'972	
8% Rendimiento Financiero	219	
8% Sobre Inversiones	434	40'624
	-----	-----
		119'262

Intereses Financieros	2'323	
Dividendos de Acciones	54'608	
Ingresos por Inversiones	4'604	61'535
	-----	-----
Utilidad del Ejercicio		180'797
		=====

(Ver notas a los Estados Financieros)

INMOBILIARIA LAVIE S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1995

OBJETIVO DE LA COMPAÑIA:

La Compañía Anonima INMOBILIARIA LAVIE S.A. fue constituida simultaneamente, de acuerdo con las Leyes de la Republica del Ecuador, el once de Junio de mil novecientos ochenta y dos, e inscrita en el Registro mercantil del Cantón Guayaquil, el veinte y tres de Agosto de mil novecientos ochenta y dos, con la finalidad de dedicarse a toda clase de mandato y compraventa de bienes raices, a la promoción y venta de propiedades horizontales y Urbanizaciones, adquisición y beneficios de bienes raices, asociarse con otras compañías ya fundadas, etc.

RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS Y PRACTICAS CONTABLES MAS SIGNIFICATIVAS

Los estados financieros adjuntos fueron preparados de acuerdo con las normas y practicas contables establecidas y autorizadas por la Superintendencia de Compañias, el mismo que se le ha aplicado el sistema de corrección monetaria integral de conformidad con lo establecido en las disposiciones legales, utilizando para ello principalmente el indice 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 historicos.

CORRECCION MONETARIA

La Compañía siguiendo disposiciones legales vigentes de la Ley de Regimen Tributario Interno y su reglamento procedio a aplicar la corrección monetaria de sus estados financieros al 31 de Diciembre de 1995, utilizando para ello el indice nacional de precios al consumidor elaborado por el I.N.E.C. y publicado por el Ministerio de Finanzas y Credito Publico que a dicha fecha fue del 22.2%

PROPIEDADES

Las propiedades de la Compañía están registradas al precio de costo de adquisición mas la respectiva revalorización efectuada hasta el 31 de Diciembre de 1990, y la corrección monetaria efectuada hasta el 31 de Diciembre de 1995, así como las correspondientes depreciaciones acumuladas, el ajuste fue efectuado en función a la variación porcentual en el índice de precios al consumidor a nivel nacional, y fue calculada aplicando el índice del 22.2%, el mismo que fuera elaborado por el Instituto Nacional de Estadística y Censos. La corrección monetaria 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 1995, el ajuste del Patrimonio se lo ha realizado aplicando también el índice del 22.2% con un débito a la cuenta reexpresión monetaria y con un crédito a la cuenta reserva por revalorización del patrimonio.

La depreciación de los activos 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 corrección monetaria que se contabilizan cada año, empiezan a llevarse a resultados en el siguiente ejercicio económico. En cumplimiento con las disposiciones legales 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 más importantes.

El movimiento de la cuenta propiedades durante 1995 y los saldos al 31 de diciembre son:

(expresado en miles de sucres)

	costo 95-01-01	adiciones	corrección monetaria	saldos 95-01-31
Terrenos	294'628		65'407	360'035
Edificios	3.728'442	1.113'109	814'147	5.655'698
				6.015'733
(-) Depreciación Acumulada				266'739
Total Propiedades, neto				5.748'994

PROVISION PARA IMPUESTO A LA RENTA:

La provisión para impuesto a la renta ha sido registrada con cargo a los resultados del ejercicio corriente:

CAJA Y BANCOS:

Al cierre del Ejercicio economico esta cuenta se descompone de la siguiente manera:

(expresado en miles de sucres)

Banco del Pacifico	12'409

Suman	12'409
	=====

INVERSIONES FINANCIERAS LARGO PLAZO:

Al 31 de Diciembre de 1995, las inversiones financieras consistian en acciones de compañías y estas se resumen de la siguiente forma:

(expresado en miles de sucres)

Inmobiliaria Braquil S.A.	234'240
Banco del Pacifico S.A.	965'814
Comercial Inmobiliaria S.A.	194'143
Inmobiliaria Motke S.A.	4'979
Currie S.A.	2'467

Suman	1.401'643
	=====

TRANSACCIONES CON COMPAÑIAS RELACIONDAS

Las transacciones con compañías relacionadas durfante el ejercicio economico de 1995, se efectuan en terminos y condiciones normales de acuerdo con las leyes vigentes:

RESERVA LEGAL

La Ley de Compañías del Ecuador establece una apropiación obligatoria no menor del 10% de la 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 perdidas.

CUENTAS POR PAGAR A COMPAÑÍAS RELACIONADAS:

Las cuentas por pagar a Compañías relacionadas, las mismas que no generan intereses ni comisiones, al 31 de Diciembre de 1995 se descompone de la siguiente manera:

(expresado en miles de sucres)

Importadora El Rosado Cia. Ltda.	4.407'392 -----
Suman	4.407'392 =====