

## OPINION DE AUDITORIA

A LOS ACCIONISTAS DE

INMOBILIARIA LAVIE SOCIEDAD ANONIMA.

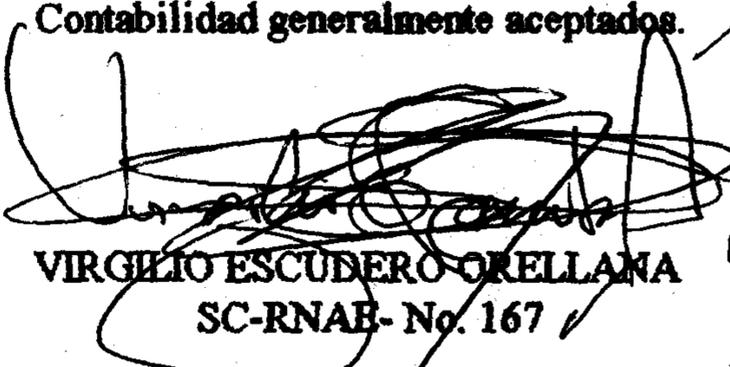
Hemos auditado el Balance General General de INMOBILIARIA LAVIE SOCIEDAD ANONIMA (una compañía Ecuatoriana) al 31 de Diciembre de 1996 y los correspondientes estados de pérdidas y ganancias, estado de evolución en el patrimonio de los accionistas, por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la Gerencia de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre la razonabilidad de dichos estados financieros.

Nuestra auditoria fué 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 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 fué practicado de acuerdo con normas de Auditoria generalmente aceptadas y por consiguiente incluyó 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 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 pueda considerar incumplimiento de las obligaciones de INMOBILIARIA LAVIE SOCIEDAD ANONIMA 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 INMOBILIARIA LAVIE SOCIEDAD ANONIMA al 31 de Diciembre de 1996, y los resultados de la operaciones y los cambios en su situación financiera por el año terminado en esa fecha, de conformidad con los principios de Contabilidad generalmente aceptados.

  
VIRGLIO ESCUDERO ORELLANA  
SC-RNAB- No. 167

Guayaquil, Abril 30 de 1997

**INMOBILIARIA LAVIE SOCIEDAD ANONIMA**

**BALANCE GENERAL** ✓  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 1996**  
**(expresado en miles de sucres)**

**A C T I V O S**

**ACTIVOS CORRIENTES:**

Caja y Bancos	21'620
Cuentas y Documentos por Cobrar	1.350'863
	-----
Total de Activos Corrientes	1.372'483

**ACTIVOS NO CORRIENTES:**

Inversiones financieras L.P.	1.587'285
	-----
Total de Activos no Corrientes	1.587'285

**PROPIEDADES:**

Terrenos - Edificios	7.589'450
(-) Depreciación Acumulada	693'280
	-----
Total Propiedades	6.896'170 ✓

**OTROS ACTIVOS**

	100
	-----
Total de Activos	<u>9.856'038</u>

**(ver notas a los Estados Financieros)**

INMOBILIARIA LAVIE SOCIEDAD ANONIMA

BALANCE GENERAL  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 1996  
(expresado en miles de sucres)

P A S I V O S

PASIVOS CORRIENTES:

Obligaciones Bancarias y Financieras	2.850'000
Cuentas y Documentos por Pagar	615'583
Pasivos Acumulados por Pagar	217'961
Impuestos por Pagar	2'700

Total Pasivos Corrientes

3.686'244

PASIVO NO CORRIENTE

Cuentas por Pagar a Compañías L.P.	1.697'463
------------------------------------	-----------

Total Pasivo No Corriente

1.697'463

PATRIMONIO DE ACCIONISTAS

Capital social	5'000
Reserva Especial	67'846
Reserva Legal	2'500
Reserva Facultativa	298'170
Reserva Rev. del Patrimonio	1.522'573
Reexpresión Monetaria	2.409'680
Utilidad del Ejercicio	166'562

Total del Patrimonio

4.472'331

Total Pasivo y Patrimonio de Accionistas

9.856'038

(ver notas a los estados financieros)

**INMOBILIARIA LAVIE SOCIEDAD ANONIMA**  
**ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS**  
**POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 1996**  
**(expresado en miles de sucres)**

**INGRESOS POR:**

Arriendos	1.626'969
Otros Ingresos	63'005
	-----
Total Ingresos	1.689'974

**EGRESOS**

Gastos de Personal	21'065
Gastos de Administración	338'049
Gastos Financieros	623'440
Otros Servicios	467'148
	-----
Total Egresos	1.449'702

Utilidad Bruta	240'272
15% participación de trabajadores	36'041
	-----
Utilidad después de Reparto utilidades	204'231
85 % Ingresos No Gravables	53'555
	-----
Utilidad Gravable	150'676
25% de Impuesto a la Renta	37'669
	-----
85 % Ingresos no gravables	113'007
Por Inversiones	53'555
	-----
Utilidad Neta del Ejercicio	166'562
	=====

(ver notas a Estados Financieros)

**INMOBILIARIA LAVIE S.A.**  
**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE ACCIONISTAS**  
**POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 1996**  
 (Expresado en miles de sucres)

	<b>CAPITAL SOCIAL</b>	<b>RESERVAS</b>	<b>REEXPRESION MONETARIA</b>	<b>RESERVA REV.PATRIM.</b>	<b>UTILIDADES RETENIDAS</b>	<b>TOTAL</b>
Saldo a Enero 1/96	5.000	187.719	1.187.244	1.129.408	180.797	2.690.167
Transf.a Reservas		180.797			-180.797	
Corrección Monetaria			1.222.437	393.165		1.615.602
Utilidad a Dic.31/96					166.562	166.562
<b>SUMAN</b>	<u>5.000</u> =====	<u>368.516</u> =====	<u>2.409.681</u> =====	<u>1.522.573</u> =====	<u>166.562</u> =====	<u>4.472.331</u> =====

(VER NOTAS EN ESTADOS FINANCIEROS)

9

**INMOBILIARIA LAVIE SOCIEDAD ANONIMA**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 1996**

**OBJETIVO DE LA COMPAÑIA**

La Compañía **INMOBILIARIA LAVIE SOCIEDAD ANONIMA** está constituida simultáneamente, de acuerdo con las Leyes de la República del Ecuador, el 11 de Junio de 1982, e inscrita en el Registro Mercantil del mismo Cantón el 23 de Agosto de 1982, con la finalidad de dedicarse a la adquisición de bienes inmuebles compraventa y administración, podrá realizar todos los actos y contratos del orden civil y autorizados por la 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 contratos civiles, como mercantiles, permitidos por las Leyes y relacionados con su objeto.

**RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS Y PRACTICAS CONTABLES MAS SIGNIFICATIVOS.-**

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 ha aplicado el sistema de Corrección Monetaria Integral de conformidad con lo establecido en disposiciones legales, utilizando para este fin el índice 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 históricos.

**CORRECCION MONETARIA.-**

La Compañía siguiendo disposiciones legales vigentes de la Ley de Régimen Tributario Interno, y su Reglamento procedió aplicar la corrección monetaria de sus estados financieros al 31 de Diciembre de 1996, utilizando el índice nacional de precios al consumidor elaborado por el Instituto Nacional de

Estadística y Censos (I.N.E.C.) y publicado por el Ministerio de Finanzas y Crédito Público que a dicha fecha fue del 26.16%

**PROPIEDADES:-**

Las propiedades están registradas el precio de costo por adquisición, más las respectivas revalorizaciones hasta el 31 de Diciembre de 1990, y la corrección monetaria efectuada hasta el 31 de Diciembre de 1996, así como la correspondiente depreciación, el ajuste fue efectuado en función a la variación porcentual en el índice de precios al consumidor a nivel nacional y que fuera calculado aplicando el índice del 26.16 %, el mismo que fuera elaborado por el Instituto Nacional de Estadística y Censos ( I.N.E.C.) ; La Corrección 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 1996, el ajuste del patrimonio se ha realizado aplicando el índice del 26.16 % con débito a la cuenta reexpresión Monetaria, y crédito a la cuenta reserva por revalorización del patrimonio, también de acuerdo a expresas 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 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 mas importantes.

El movimiento de la cuenta propiedades durante el año 1996 y los saldos al 31 de Diciembre consisten en:

(expresado en miles de Sucres)

<u>PROPIEDADES</u>	Saldos 96-01-01	Corrección Monetaria	Saldos 96-12-31
Terrenos	360'035	94'186	454'221
Edificios	5.655'698	1.479'531	7.135'229
	-----	-----	-----
Suman			7.589'450 ✓
Menos: Depreciación Acumulada			693'280 ✓
			-----
Total Propiedades , Neto			<u>6.896'170</u> ✓

## PROVISION PARA IMPUESTO A LA RENTA

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

## OBLIGACIONES POR PAGAR C.P.

Al cierre del ejercicio económico , Diciembre 31 de 1996, estas cuentas se resumían de la siguiente manera:

(expresado en miles de sucres)

Banco Pacifico	P/. V./. Abril 13/97	1.350'000
AMRO BANK	P/. V./. Marzo 21/97	1.500'000
Varios por Pagar		833'544
Impuestos por Pagar		2'700

Suman

3.686'244

Al cierre del Informe de Auditoria la obligación suscrita con el Banco del Pacifico se renovó a 90 dias plazo, es decir con vencimiento a Julio 13/97, efectuando un abono a capital de \$ 150'000.000,00 de sucres; de igual manera al cierre del informe de Auditoria la obligación suscrita con el Amro Bank, al vencimiento se renovó a 90 dias plazo , es decir con vencimiento a Mayo 17/97 , efectuando un abono de \$ 150'000.000,00 de sucres.

## RESERVA LEGAL

La Ley de Compañías del Ecuador establece una apropiación obligatoria no menor del 10% de utilidad neta anual, hasta alcanzar por lo menos el 50% del capital pagado de la Compañía, dicha reserva no está sujeta a distribución excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser capitalizada o destinada a absorber pérdidas.

**PARTIDAS NO MONETARIAS.-**

**Los saldos de las partidas no monetarias incluidos en el Balance General al 31 de Diciembre de 1996, fueron ajustados principalmente en función a la variación porcentual en el índice de precios al consumidor a nivel nacional considerando la fecha de tales adiciones.**

**Los rubros no monetarios incluyen los saldos de terrenos, edificios e instalaciones mas su respectiva depreciación acumulada y se registro con crédito a la cuenta Reexpresión Monetaria.**