

OPINION DE AUDITORIA

A LOS ACCIONISTAS DE
INMOBILIARIA LAVIE S. A.

Hemos auditado el Balance General de INMOBILIARIA LAVIE S. A. (una compañía Ecuatoriana), al 31 de Diciembre de 1997 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 la 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 INMOBILIARIA LAVIE 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 INMOBILIARIA LAVIE S.A. ; al 31 de Diciembre de 1997 , 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-RNAE-No 167

Guayaquil, Abril 30 de 1997

INMOBILIARIA LAVIE S.A.

BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE DE 1997
(expresado en miles de sucres)

ACTIVOS

ACTIVOS CORRIENTES:

Caja y Bancos	174'704
Cuentas y documentos por cobrar	103'938
Cuentas por Cobrar Cías. Relacionadas	162'666

Total de Activo Corriente	441'308

ACTIVOS NO CORRIENTE:

Inversiones financieras L.P	2.075'404
Cuentas por Cobrar a Compañías	1.000'000

Total de Activo no corriente	3.075'404

PROPIEDADES:

Terreno- Edificios-Instalaciones	98.319'608
(-) Depreciación Acumulada	1.364'003

Total Propiedades	96.955'605

Otros Activos	100

TOTAL DE ACTIVOS	<u>100.472'417</u>
------------------	--------------------

(ver notas a estados financieros)

INMOBILIARIA LAVIE S. A.

BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE DE 1997
(expresado en miles de sucres)

PASIVOS

PASIVOS CORRIENTES

Cuentas por Pagar a Bancos	1.765'518
Porción corriente a largo plazo	17.438.056
Obligaciones Bancarias por Pagar	1.050'000
Cuentas y Documentos por pagar	876'460
Cuentas por Pagar a Compañías C.P.	998'301
Pasivos Acumulados por pagar	189'117
Impuestos por pagar	31'692

Total de Pasivos Corrientes	22.349'144

PASIVO NO CORRIENTE

Cuentas por pagar a compañía L.P	9.666'636
Obligaciones Bancarias y Financieras	57.191'945

Total Pasivos No Corrientes	66.858'581

PATRIMONIO DE ACCIONISTAS

Capital Social	5'000
Reserva Legal	2'500
Reserva Especial	67'846
Reserva Facultativa	464'732
Reserva Rev. del Patrimonio	2.016'619
Reexpresion Monetaria	7.740'193
Utilidad del ejercicio	967'802

Total del Patrimonio	11.264'692

Total Pasivo y Patrimonio de Accionistas	100.472'417
	=====

(Ver notas a los estados financieros)

INMOBILIARIA LAVIE S.A.

ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 1997
(expresado en miles de sucres)

INGRESOS POR:

Arriendos	5.246'483
Otros Ingresos	163'900

Total de Ingresos	5.410'383

EGRESOS

Gastos de personal	26'107
Gastos de Administración	1.593'286
Gastos Financieros	1.120'389
Servicios por administración	1.415'202
Otros Egresos	36

Total de Egresos	4.155'020
Utilidad Bruta	1.255'363
15% participación Trabajadores	188'304

Utilidad después de Participación Trabajadores	1.067'059
85% Ingresos Gravables	74'497

Utilidad Gravable	992'562
10% de Impuestos a la renta	99'256

	893'306
85% Ingresos no gravables	74'496

Utilidad Neta del ejercicio	<u>967'802</u>

(Ver notas a Estados Financieros)

INMO BILIARI A LAVIE SOCIEDAD ANONIMA
ESTADO DE EVALUACION PATRIMONIO DE ACCIONISTAS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 1997
(EXPRESADO EN MILES DE SUCRES)

	<u>CAPITAL</u> <u>SOCIAL</u>	<u>RESERVAS</u>	<u>REEXPRESION</u> <u>MONETARIA</u>	<u>RESERVA</u> <u>REV.PATRIM.</u>	<u>UTILIDAD</u> <u>EJERCICIO</u>	<u>TOTAL</u>
Saldo a Enero 1/97	5.000	368.516	2.409.681	1.522.573	166.562	4.472.331
Transferencias a Reservas	-----	166.562	-----	-----	-166.562	-----
Corrección Monetaria	-----	-----	5.330.512	494.046	-----	5.824.558
Utilidad a Diciembre 31/97	-----	-----	-----	-----	967.802	967.802
S U M A N	<u>5.000</u>	<u>535.078</u>	<u>7.740.193</u>	<u>2.016.619</u>	<u>967.802</u>	<u>11.264.692</u>
	=====	=====	=====	=====	=====	=====

(VER NOTAS A ESTADOS FINANCIEROS)

INMOBILIARIA LAVIE S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 1997

OBJETIVO DE LA COMPAÑIA

La Compañía INMOBILIARIA LAVIE SOCIEDAD ANONIMA, esta 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 Cantón Guayaquil el 23 de Agosto de 1982 con la finalidad de dedicarse a la adquisición de bienes inmuebles, compraventa y administración, podrá adquirir derechos y contraer obligaciones realizar todos los actos y contratos del orden civil y autorizados por las 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 contrato civiles, como mercantiles, permitidos por las leyes y relacionados con su objeto.

RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS Y PRACTICAS CONTABLE MAS 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 1997, 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 29.9%

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 1997, 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 29.9%, 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 1997, el ajuste del patrimonio se ha realizado aplicando el índice del 29.9% 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 1997 y los saldos al 31 de Diciembre consisten en:

(expresado en miles de Suces)

	Saldos 97-01-01	ADICION	Corrección Monetaria	Saldos 97-12-31
PROPIEDADES				
Terrenos	454'221	5.189'104	3.232'512	8.875'837
Edificios	7.135'229	80.175'108	2.133'434	89'443'771
	-----	-----	-----	-----
Suman				98.319'608
Menos: Depreciación Acumulada				1.364'003

Total Propiedades, Neto				<u>96.955'605</u>

CAJA Y BANCOS.-

.-

Al cierre del ejercicio económico o sea Diciembre 31 de 1997, esta cuenta consistía en lo siguiente:

(expresado en miles de sucres)

Caja General	108'864
Banco del Pichincha	39'820
Banco Pichincha (Cta. Dólares)	4'534
ABN AMRO BANK	21'486

Suman	174'704
	=====

CUENTAS POR COBRAR.-

Al 31 de Diciembre de 1997, es decir al cierre del ejercicio económico esta cuenta se desglosa de la siguiente manera:

(expresado en miles de sucres)

Ab. Martín Insua Ch.	36'482
Loor S.A.	62'371
Jefatura de Rentas	5'077
Anticipos	7

Suman	103'937

INVERSIONES FINANCIERAS L.P.

Al cierre del ejercicio económico o sea Diciembre 31 de 1997, esta cuenta esta formada por acciones en compañías filiales y se descompone de la siguiente manera:

(expresado en miles de sucres)

Inmobiliaria Braquil S.A.	383'877
Banco del Pacifico S.A.	1.361'159
Comercial Inmobiliaria S.A.	318'166
Inmobiliaria Motke S.A.	8'159
Currie S.A.	4.043

Suman	2.075'404

OBLIGACIONES BANCARIAS POR PAGAR. -

Al cierre del ejercicio económico de 1997, a diciembre 31 , esta cuenta consiste en obligaciones a largo plazo cuya porción corriente se desglosa de la siguiente manera:

(expresado en miles de sucres)

Banco del Pichincha	9.755'556
ABN AMRO BANK	7'682'500

Suman	<u>7.438'056</u>

CUENTAS POR PAGAR:-

Al 31 de Diciembre de 1997. esta cuenta se resume de la siguiente manera:

(expresado en miles de sucres)

Jefatura de Recaudaciones del Guayas	61'249
Norlop Thompson	48'501
Electroleg	1'453
Jorge Iñiguez	1'151
Vepamil	1'293
Imagen Corporativa	2'783
Refrisa	1'046
Ing. Jofre Rivera	622
Cometace-Cia. Ltda.	198
Tecaaire	5'400
Fumigadasa	1'144
Legión Elite	11'363
Varios	69'860

Suman	206'063
	=====

CUENTAS POR PAGAR A COMPAÑIAS.-

Al 31 de Diciembre de 1997, esta cuenta se resume de la siguiente manera:

(expresado en miles de sucres)

Importadora El Rosado C. Ltda.	885'397
Inmobiliaria Braquil S.A.	8.780'000
Otros	1'239

Suman	9.666'636
	=====

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 pérdida.

PARTIDAS NO MONETARIAS.-

Los saldos de la partidas no monetarias incluidos en el Balance General al 31 de Diciembre de 1997, 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 terrenos, edificios e instalaciones mas su respectiva depreciación acumulada y se registro con crédito a la cuenta Reexpresion Monetaria.