

## OPINION DE AUDITORIA

A LOS ACCIONISTAS DE  
INMOBILIARIA LAVIE S.A.

Hemos auditado el Balance General de la Compañía INMOBILIARIA LAVIE S.A. (una compañía Ecuatoriana), al 31 de Diciembre de 1998 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 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 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 la Compañía INMOBILIARIA LAVIE S.A. al 31 de Diciembre de 1998 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, Mayo 18 de 1999

INMOBILIARIA LAVIE S.A.

BALANCE GENERAL  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 1998  
(expresado en miles de sucres)

ACTIVOS

ACTIVOS CORRIENTES:

Caja	14'487
Bancos	109'107
Cuentas y Documentos por Cobrar	467'634
Cuentas por Cobrar a Compañías	290'050
	-----
Total del Activo Corriente	881'278

ACTIVO NO CORRIENTE

Inversiones Financieras Largo Plazo	1.035'655
Cuentas por Cobrar a Compañías L.P.	8.496'844
	-----
Total Activo No Corriente	9.532'499

PROPIEDADES:

Terrenos	12.874'120
Edificios	142.335'556
	-----
	155.209'676
(-) Depreciación Acumulada	8.914'232
	-----
Total Propiedades, neto	146.295'444

Otros Activos	100
---------------	-----

TOTAL DE ACTIVOS 156.709'322

(ver notas a estados financieros)

INMOBILIARIA LAVIE S. A.

BALANCE GENERAL  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 1998  
(expresado en miles de sucres)

PASIVOS

PASIVOS CORRIENTES

Porción corriente a largo plazo	28.090'619
Cuentas y Documentos por pagar	615'583
Pasivos Acumulados por pagar	907
Intereses Bancarios por Pagar	754'396
Varios por Pagar	52'737
	-----
Total de Pasivos Corrientes	29.514'242

PASIVO NO CORRIENTE

Cuentas por pagar a compañía L.P	36.223'513
Obligaciones Financieras	86.494'007
	-----
Total Pasivos No Corrientes	122.717'520

PATRIMONIO DE ACCIONISTAS

Capital Social	972'800
Reserva Legal	2'500
Reserva Facultativa	464'734
Reserva Especial	67'845
Reserva Rev. del Patrimonio	12.487'192
Perdida en el ejercicio	(9.517'511)
	-----
Total del Patrimonio	4.477'560
	-----
Total Pasivo y Patrimonio de Accionistas	156.709'322
	=====

(Ver notas a los estados financieros)

INMOBILIARIA LAVIE S.A.

ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS  
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 1998  
(expresado en miles de sucres)

INGRESOS POR:

Arriendos	25.639'966
Otros ingresos	52'628
Ingresos varios	129'883
	-----
Total de Ingresos	25.822'477

EGRESOS

Gastos de personal	33'668
Gastos de Operación	2.676'333
Gastos de Administración	4.783'742
Gastos Financieros	21.321'627
Otros Egresos	6.524'620
	-----
Total de Egresos	35.339'990

Perdida en el Ejercicio	(9.517'511)
	=====

(Ver notas a Estados Financieros)

**INMOBILIARIA LAVIE S.A.**  
**ESTADO DE CAMBIO EN EL PATRIMONIO DE ACCIONISTAS**  
**POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE 1998**  
**EXPRESADO EN MILES DE SUCRES**

	<b>CAP. SOCIAL</b>	<b>RESERVA</b>	<b>REEXP. MONET.</b>	<b>RESERVA REV. PATRIM.</b>	<b>UTILIDAD EJERCIDA</b>	<b>TOTAL</b>
SALDO ENERO 1/98	5'000	535'078	7.740'193	2.016'619	967'802	11.264'692
AUMENTO CAPITAL	967'800	2			(967'800)	
TRANS A RESERVA REVAL. PATRIMONIO			(7.740'193)	7.740'193		
CORRECCION MONETARIA				2.230'380		2.730'380
PERDIDA DEL EJERCICIO					9.517'511	9.517'511
SUMAN	972'800	535'079		12.487'192	(9.517'511)	4.477'560

(Ver notas a Estados Financieros)

## INMOBILIARIA LAVIE S.A

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 1998

#### 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 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 1998, 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 45 %

## 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 1998, 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 45 %, 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 1998, el ajuste del patrimonio se ha realizado aplicando el índice del 45 % 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 1998 y los saldos al 31 de Diciembre consisten en:

(expresado en miles de Sucres)

	Saldos 98-01-01	Adiciones-Ajustes y Reclasificaciones	Saldos 98-12-31
<b>PROPIEDADES</b>			
Terrenos	8.875'837	3.998'283	12.874'120
Edificios	89'443'771	52.891'785	142.335'556
	-----	-----	-----
Suman	98.319'608	56.890'068	155.209'676
Menos: Depreciación Acumulada			8.914'232
			-----
Total Propiedades, Neto			146.295'444

CAJA Y BANCOS.-

Al cierre del ejercicio económico esto es Diciembre 31 de 1998, esta cuenta esta formada por valores disponibles que la compañía mantiene y consiste en lo siguiente:

(expresado en miles de sucres)

Caja General	14'487
Banco del Pacifico	49'931
Banco del Pichincha (Cta. Sucres)	11'281
Banco del Pichincha (Cta. Dólares)	23'159
ABN AMRO BANK (Cta. Dólares)	19'096
ABN AMOR BANK (Cta. Sucres)	5'640

Suman 123'594

CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR.-

Al cierre del ejercicio económico el 31 de Diciembre de 1998, esta cuenta se resume de la siguiente manera:

(expresado en miles de sucres)

Cuentas por Liquidar	467'626
Anticipo a Utilidades	8
suman	<u>467'634</u>

CUENTAS POR COBRAR A COMPAÑIAS.-

Al cierre del ejercicio económico esta cuenta esta formada por valores entregados como préstamo a compañías filiales, los mismos que no generan intereses ni comisiones, y se desglosan de la siguiente manera:

(expresado en miles de sucres)

Inmobiliaria Braquil S.A.	167'000
Inmobiliaria Talor S.A.	123'050
Suman	<u>290'050</u>

#### INVERSIONES FINANCIERAS LARGO PLAZO.-

Al 31 de Diciembre de 1998, esta cuenta esta formada por acciones en compañías y son las siguientes:

(expresada en miles de sucres)

Inmobiliaria Braquil S.A.	556'622
Comercial Inmobiliaria S.A.	461'341
Inmobiliaria Motke S.A.	11'830
Currie S.A.	5'862
	-----
Suman	<u>1.035'655</u>

#### CUENTAS POR COBRAR A COMPAÑIAS L.P.

Al cierre del ejercicio económico es decir al 31 de Diciembre de 1998, esta cuenta esta formada por valores entregados como préstamo a compañías filiales, las mismas que no causan intereses ni comisiones, y se desglosan de la siguiente manera:

(expresado en miles de sucres)

Inmobiliaria Braquil S.A.	1.000'000
Inmobiliaria Motke S.A.	7.496'844
	-----
Suman	<u>8.496'844</u>

#### PORCION CORRIENTE PASIVO A LARGO PLAZO-

Al 31 de Diciembre de 1998, esta cuenta esta formada por créditos otorgados a la compañía en dólares por las instituciones financieras a largo plazo, cuya porción corriente detallamos a continuación.

(expresada en miles de sucres)

Banco del Pichincha	15'271
ABN AMRO BANK	9'483
Banco del Pichincha	3'336
	-----
Suman	<u>28'090</u>

## PASIVOS ACUMULADOS POR PAGAR.-

Al cierre del ejercicio económico, a Diciembre de 1998, esta cuenta se resume de la siguiente manera:

(expresado en miles de sucres)

Beneficios Sociales de trabajadores	907
	-----
Suman	907
	=====

## CUENTAS POR PAGAR A COMPAÑIAS L.P.

Esta cuenta se descompone de la siguiente maneaa al 31 de Diciembre de 1998;

(expresado en miles de sucres)

Importadora el Rosado Cia. Ltda	35.055'347
Inmobiliaria Gadi S.A.	1.166'927
Varios	1'239
	-----
Suman	36.223'513
	=====

## 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 perdida.

OBLIGACIONES POR PAGAR LARGO PLAZO.-

Al cierre del ejercicio económico los saldos no corrientes de las obligaciones de la compañía se desglosan de la siguiente forma:

(expresado en miles de sucres)

Banco del Pichincha	38.177'177
ABN AMRO BANK	32.298'400
Banco del Pichincha	16'017'829
	-----
Suman	<u>86.494'006</u>

PARTIDAS NO MONETARIAS.-

Los saldos de la partidas no monetarias incluidos en el Balance General al 31 de Diciembre de 1998, 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.

La Compañía Inmobiliaria Talor S.A. al cierre del ejercicio económico presenta perdida por \$ 9.517'514 (en miles de sucres) la misma que ha sido absorbida por la cuenta Reserva por Revalorización del Patrimonio de acuerdo a expresas disposiciones legales.