

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

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), del 1º de Enero al 30 de Abril y del 1º de mayo al 31 de Diciembre de 1999, 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.

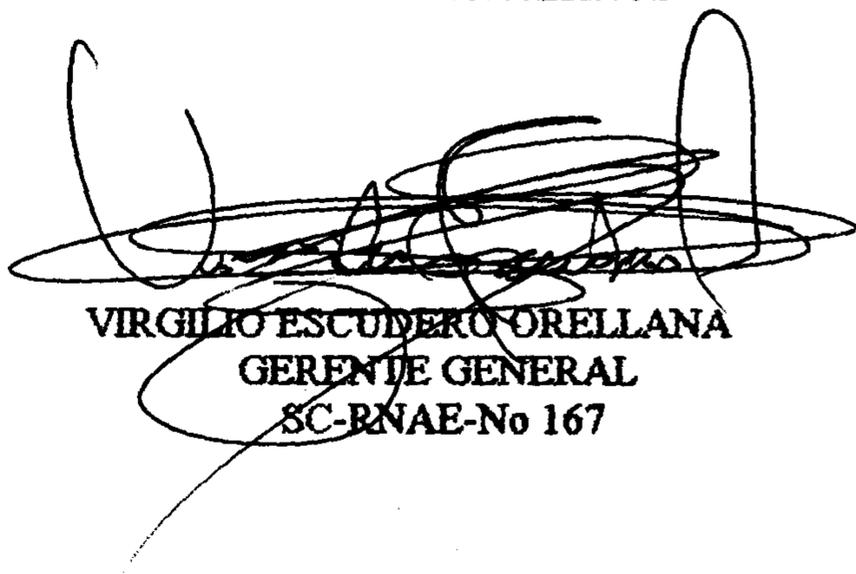
Nuestro examen fue practicado de acuerdo con normas de auditoria generalmente aceptadas y por consiguiente incluyo aquellas pruebas de los libros y documentos de contabilidad y otros procedimientos de Auditoria que consideramos necesarios de acuerdo con la circunstancias.

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.

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

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 1999 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.

**p. ESCUDERO & ASOCIADOS S.A.
AUDITORES EXTERNOS**



**VIRGILIO ESCUDERO ORELLANA
GERENTE GENERAL
SC-RNAE-No 167**

Guayaquil, Mayo 29 de 2000

ESCUDERO & ASOCIADOS S.A.
AUDITORES EXTERNOS

INMOBILIARIA LAVIE S.A.
BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE DE 1999
(expresado en miles de sucres)

ACTIVOS

ACTIVOS CORRIENTES:

Caja	11
Bancos	13'949
Cuentas y Documentos por Cobrar	74'488
Cuentas por Cobrar a Compañías	2.499'322
Pagos anticipados	369'688

Total del Activo Corriente	2.950'458

ACTIVO NO CORRIENTE

Inversiones Financieras Largo Plazo	2.328'772
Cuentas por Cobrar a Compañías L.P.	8.496'844

Total Activo No Corriente	10.825'616

PROPIEDADES:

Terrenos	19.697'403
Edificios	218.267'774

	237.965'177
(-) Depreciación Acumulada	24.530'473

Total Propiedades, neto	213.434'704
Otros Activos	100

CARGOS DIFERIDOS

Diferencial Cambiario	250.413'937

TOTAL DE ACTIVOS 477.624'815

(ver notas a estados financieros)

ESCUDERO & ASOCIADOS S.A.
AUDITORES EXTERNOS

INMOBILIARIA LAVIE S. A.
BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE DE 1999
(expresado en miles de sucres)

PASIVOS

PASIVOS CORRIENTES

Porción corriente a largo plazo	84.416'802
Cuentas y Documentos por pagar	914'308
Cuentas por Pagar a Compañías	753'441
Pasivos Acumulados por pagar	87'793
Intereses Bancarios por Pagar	217'759
Varios por Pagar	480'983

Total de Pasivos Corrientes	86.871'086

PASIVO NO CORRIENTE

Cuentas por pagar a compañía L.P	86.699'869
Obligaciones Financieras	224.268'729

Total Pasivos No Corrientes	310.968'598

PATRIMONIO DE ACCIONISTAS

Capital Social	972'800
Reserva Legal	2'500
Reserva Facultativa	464'734
Reserva Especial	67'845
Reserva Rev. del Patrimonio	77.797'752
Utilidad a Diciembre 31/1999	479'500

Total del Patrimonio	79.785'131

Total Pasivo y Patrimonio de Accionistas	477.624'815

(Ver notas a los estados financieros)

ESCUDERO & ASOCIADOS S.A.
AUDITORES EXTERNOS

INMOBILIARIA LAVIE S.A.

ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 1999
(expresado en miles de sucres)

INGRESOS POR:

Arriendos	37.805'728
Otros ingresos	180'568

Total de Ingresos	37.986'296

EGRESOS

Gastos de personal	44'441
Gastos de Administración	11.428'235
Gastos Financieros	22.396'234
Servicios Administrativos	3.545'993
Otros Egresos	4'899

Total de Egresos	37.419'803

Utilidad del Ejercicio	<u>566'492</u>
------------------------	----------------

(Ver notas a Estados Financieros)

ESCUDERO & ASOCIADOS S.A.
AUDITORES EXTERNOS

CONCILIACION PARA EL CALCULO DEL 15% DE PARTICIPACION DE LOS
TRABAJADORES Y CALCULO DEL IMPUESTO A LA RENTA DE LA COMPAÑIA
INMOBILIARIA LAVIE S.A.

	Ene-Abr.	May-Dic.	Total
Utilidad(perdida)ejercicio	1.360'405	(793'913)	566'492
(+) 1% impuesto circul. Capital	13'426	33	
	-----	-----	
15% participación Trabajadores	1.373'831	(793'880)	
	206'094		
	-----	-----	
1% Impuesto al Patrimonio	1.167'757	(793'880)	
(-) 1% Impuesto Circul. Capitales		156'709	
		(33)	
	-----	-----	
Resultados	<u>1.167'757</u>	<u>(793'880)</u>	

INMOBILIARIA LAVIE S.A.
ESTADO DE CAMBIO EN EL PATRIMONIO DE ACCIONISTAS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE 1999
(EXPRESADO EN MILES DE SUCRES)

	CAPITAL SOCIAL	RESERVAS	RESERVA REV. PAT.	UTILIDAD EJERCICIO	TOTAL
SALDO A ENERO 1/99	972,800	535,079	12,487,192	(9,517,511)	4,477,560
TRASNF. A RESERVA REVALORIZACION PATRIMONIO	-	-	(9,517,511)	9,517,511	-
CORRECCION MONETARIA	-	-	238,839	-	238,839
UTILIDAD EJERCICIO	-	-	-	1,154,331	1,154,331
SUMAN	<u>972,800</u>	<u>535,079</u>	<u>3,208,520</u>	<u>1,154,331</u>	<u>5,870,730</u>

(Ver Notas o Estados Financieros)

ESCUDERO & ASOCIADOS S.A.
AUDITORES EXTERNOS

INMOBILIARIA LAVIE S.A

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 1999

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 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%

ESCUADERO & ASOCIADOS S.A.
AUDITORES EXTERNOS

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 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 1999, el ajuste del patrimonio se ha realizado aplicando el índice del 53 % 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.

ESCUDERO & ASOCIADOS S.A.
AUDITORES EXTERNOS

El movimiento de la cuenta propiedades durante el año 1999 y los saldos al 31 de Diciembre consisten en:

(expresado en miles de Sucres)

	Saldos 99-01-01	Adiciones-Ajustes y Reclasificaciones	Saldos 99-12-31
PROPIEDADES			
Terrenos	12.874'120	6.823'284	19.697'404
Edificios	142.335'556	75.932'218	218.267'774
	-----	-----	-----
Suman	155.209'676	82.755'502	237.965'178
Menos: Depreciación Acumulada			24.530'473

Total Propiedades, Neto			<u>213.434'704</u>

CAJA Y BANCOS.-

Al cierre del ejercicio económico esto es Diciembre 31 de 1999, esta cuenta esta formada por valores disponibles que la compañía mantiene y consiste en lo siguiente:

(expresado en miles de sucres)

Caja General	11
Banco del Pichincha (Cta. Sucres)	4'192
ABN Amor Bank (cta. Dólares)	7'098
ABN Amor Bank (Cta. Sucres)	2'659

Suman	<u>13'960</u>

ESCUADERO & ASOCIADOS S.A.
AUDITORES EXTERNOS

CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR.-

Al cierre del ejercicio económico el 31 de Diciembre de 1999, esta cuenta se resume de la siguiente manera:

(expresado en miles de sucres)

Cuentas por Liquidar	74'472
Anticipo a Utilidades	16

suman	<u>74'488</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 Motke S.A.	2.185'870
Inmobiliaria Braquil S.A.	183'402
Inmobiliaria Talor S.A.	123'050

Suman	<u>2.492'322</u>

INVERSIONES FINANCIERAS LARGO PLAZO.-

Al 31 de Diciembre de 1999, esta cuenta esta formada por acciones en compañías y son las siguientes:

(expresada en miles de sucres)

Inmobiliaria Braquil S.A.	1.126'020
Comercial Inmobiliaria S.A.	829'175
Inmobiliaria Motke S.A.	331'153
Currie S.A.	42'424

Suman	<u>2.328'772</u>

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

CUENTAS POR COBRAR A COMPAÑIAS L.P.

Al cierre del ejercicio económico es decir al 31 de Diciembre de 1999, 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	8.496'844

PORCION CORRIENTE PASIVO A LARGO PLAZO-

Al 31 de Diciembre de 1999, 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

Préstamo No. 1204431 cuya porción Corriente es 2'082 (miles de sucres) Contabilizados a \$ 21103- cada dólar	43.935'959
--	------------

Préstamo No. 6016 cuya porción Corriente es U.S. \$ 538.523,36 conta Bilizados a \$ 21.103- cada dólar	11.362'843
--	------------

ABN AMRO BANK

Préstamo cuya porción corriente es \$ 1'380-(miles de sucres) registrados en la contabilidad a \$ 21.103- cada dólar	29.118'000
---	------------

Suman	----- 84.416'802
-------	---------------------

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

PASIVOS ACUMULADOS POR PAGAR.-

Al cierre del ejercicio económico, a Diciembre 31 de 1999, esta cuenta se resume de la siguiente manera:

(expresado en miles de sucres)

Beneficios Sociales de trabajadores	87'792

Suman	<u>87'792</u>

INTERESES BANCARIOS POR PAGAR.-

Al cierre del ejercicio económico, esto es Diciembre 31 de 1999, esta cuenta esta formada por valores a pagar a las instituciones financieras por los créditos otorgados para el desarrollo de la actividad, y se resume de la siguiente manera:

(expresado en miles de sucres)

Banco del Pichincha	19'946
Pacific National Bank	197'813

Suman	<u>217'759</u>

CUENTAS POR PAGAR A COMPAÑIAS L.P.

Esta cuenta se descompone de la siguiente manera al 31 de Diciembre de 1999;

(expresado en miles de sucres)

Importadora el Rosado Cia. Ltda	85.531'703
Inmobiliaria Gadi S.A.	1.166'927
Varios	1'239

Suman	<u>86.699'869</u>

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

PROVISION PARA IMPUESTO A LA RENTA

La provisión para impuesto a la Renta han sido registrada con cargo a resultados del Ejercicio Corriente; en el año de 1999, se produjeron dos ejercicios impositivos, el primero que se inicio el 1º. De enero y termino el 30 de abril, los resultados de dicho ejercicio no se encuentran sujetos al impuesto a la renta.

El segundo ejercicio impositivo se eliminaron el sistema de retenciones en la fuente por pagos efectuados localmente. En lo que se refiere al impuesto del 1% a la circulación de capitales, se ha mantenido vigente durante todo el año, gravando todos los depósitos, acreditaciones y transacciones bancarias, así como los giros, transferencias y pagos al exterior.

Para el ejercicio fiscal 2000 se establece la tasa impositiva del 25% para sociedades y se reduce la tasa del impuesto a la circulación de capitales al 0.8%

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

Préstamo No. 1204431 pagadero
Según tabla de amortización cuyo
Saldo a largo plazo es la suma de
U.S. \$ 4'493858,02 registrados en
La contabilidad a \$ 21.104 c/dólar

94.820'404

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

Préstamo No. 6016 pagadero según
Tabla de amortización cuyo saldo a
Largo plazo es la suma de U.S.\$
2'193.991,74 registrados en la con-
tabilidad a \$ 21.104- cada dólar 46.293'226

ABN AMRO BANK

Préstamo otorgado a largo plazo
Pagadero según tabla de amortización
Cuyo saldo a largo plazo es la suma
De 83.155'100

Suman 224.268'730

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.

La Compañía Inmobiliaria Lavie S.A. al cierre del ejercicio económico presenta utilidades por \$479'500- (en miles de sucres) la misma servirá de base imponible para el pago del utilidades a los trabajadores y pago del impuesto a la renta de cuerdo a expresas disposiciones legales.