

OPINION DE AUDITORIA

A LOS ACCIONISTAS DE

CALBAN TRES SOCIEDAD ANONIMA.

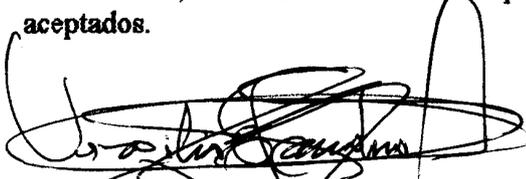
Hemos auditado el Balance General General de CALBAN TRES SOCIEDAD ANONIMA (una compañía Ecuatoriana) al 31 de Diciembre de 1996 y los correspondientes estados de pérdidas y ganancias, estado de evolución en el patrimonio de los accionistas, por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros 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 CALBAN TRES 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 CALBAN TRES 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.



VIRGILIO ESCUDERO ORELLANA  
SC-RNAE No. 167

Guayaquil, Mayo 15 de 1997

## CALBAN TRES 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	140'384
Cuentas y Documentos por Cobrar	80'295
Cuentas por Cobrar a Compañías	30'663
	-----
Total de Activos Corrientes	251'342
	-----

## PROPIEDADES:

Terrenos - Edificios	8.698'064
(-) Depreciación Acumulada	1.435'960
	-----
Total Propiedades	7.262'104
	-----
Total de Activos	7.513'446
	=====

(ver notas a los Estados Financieros)

CALBAN TRES 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	1.100'000
Cuentas y Documentos por Pagar	197
Depositos en Garantia	24'477
Cuentas por Pagar a Compañias	687'795
Pasivos Acumulados por Pagar	17'154
Impuestos por Pagar	80
	-----
Total Pasivos Corrientes	1.829'703

PATRIMONIO DE ACCIONISTAS

Capital social	8'696
Reserva Legal	4'348
Reserva Facultativa	46'883
Reserva Rev. del Patrimonio	69'118
Reexpresión Monetaria	5.501'237
Utilidad del Ejercicio	53'461
	-----
Total del Patrimonio	5.683'743
	-----
Total Pasivo y Patrimonio de Accionistas	<u>7.613'446</u>

(ver notas a los estados financieros)

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

**INGRESOS POR:**

<b>Arriendos</b>	405'398
<b>Intereses Financieros</b>	10'228
<b>Varios</b>	360
	-----
<b>Total Ingresos</b>	<b>415'986</b>

**EGRESOS**

<b>Gastos de Personal</b>	21'065
<b>Gastos de Administración</b>	297'041
<b>Gastos Financieros</b>	11'392
<b>Otros Egresos</b>	6.038
	-----
<b>Total Egresos</b>	<b>335'536</b>
	-----
<b>Utilidad Bruta</b>	<b>80'450</b>
<b>15% participación de trabajadores</b>	<b>12'067</b>
	-----
<b>Utilidad después de Reparto utilidades</b>	<b>68'383</b>
<b>85 % Ingresos No Gravables</b>	<b>8'693</b>
	-----
<b>Utilidad Gravable</b>	<b>59'690</b>
<b>25% de Impuesto a la Renta</b>	<b>14'922</b>
	-----
<b>85 % Ingresos no gravables</b>	<b>44'768</b>
	-----
<b>Por Inversiones</b>	<b>8'693</b>
	-----
<b>Utilidad Neta del Ejercicio</b>	<b>53'461</b>
	=====

(ver notas a Estados Financieros)

Hoja1

CALBAN TRES SOCIEDAD ANONIMA  
 ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE ACCIONISTAS  
 POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 1996  
 ( EXPRESADO EN MILES DE SUCRES)

	CAPITAL SOCIAL	RESERVA LEGAL	RESERVA FACULTATIVA	RESEF REV.PATRIM.	REEXPRES. MONETAR.	UTILIDADES NO DISTRIB.	TOTAL
Saldo a Enero 1/96	8.896	2.016	18.140	42.359	4.028.374	31.076	4.130.861
Transf. Reservas		2.332	28.743			-31.076	0
Correc. Monetria				26.759	1.472.863		1.499.622
Util. del Ejercicio						53.461	53.461
<b>Suma</b>	<b>8.896</b>	<b>4.348</b>	<b>46.883</b>	<b>69.118</b>	<b>5.501.237</b>	<b>53.461</b>	<b>5.683.744</b>
	=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====

(VER NOTAS A ESTADOS FINANCIEROS)

**CALBAN TRES SOCIEDAD ANONIMA****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL A.ÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 1996****OBJETIVO DE LA COMPAÑIA**

La Compañía CALBAN TRES SOCIEDAD ANONIMA está constituida simultáneamente, de acuerdo con las Leyes de la República del Ecuador, el 22 de Diciembre de 1986, e inscrita en el Registro Mercantil del Canton el 28 de Abril de 1987 con la finalidad de dedicarse a mandatos, compraventa de bienes raíces, la adquisición de bienes inmuebles compraventa y administración, propiedades horizontales, Urbanizaciones, arrendamiento de maquinarias industriales, agrícolas, compraventa de títulos valores, certificados financieros, automotor, compra venta, distribución, importación y exportación, 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

20

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 Suces)

PROPIEDADES	Saldos 96-01-01	Corrección Monetaria	Saldos 96-12-31
Terrenos	1.760'992	460'676	2.221'668
Edificios	5.079'723	1.396'672	6.476'396
	-----	-----	-----
<b>Suman</b>			<b>8.698'064</b>
<b>Menos: Depreciación Acumulada</b>			<b>1.435'960</b>
			-----
<b>Total Propiedades , Neto</b>			<b>7.262'104</b>
			=====

#### CAJA Y BANCOS:

Al 31 de Diciembre de 1996, la cuenta caja y bancos se desglosa de la siguiente manera:

(expresado en miles de suces)

Banco Pacifico	135'792
Banco Popular	4'592
	-----
<b>Suman</b>	<b>140'384</b>
	=====

#### CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de Diciembre de 1996, las cuentas por cobrar consistian en los siguientes:

(expresado en miles de suces)

Arriendos por Cobrar	8'807
Concesionarios por Cobrar	24'414
Varios	47'074
	-----
<b>Suman</b>	<b>80'295</b>
	=====

### OBLIGACIONES BANCARIAS POR PAGAR

al cierre del ejercicio economico, es decir 31 de Diciembre de 1996, las obligaciones por pagar a Bancos se descompone de la siguiente forma:

Banco Popular	1.100'000.000
---------------	---------------

Al cierre del Informe de auditoria este credito habia sido ya cancelado.

### CUENTAS POR PAGAR A COMPAÑIAS:

Al 31 de Diciembre de 1996, las cuentas por cobrar a Compañias se resumen de la siguiente manera:

(expresado en miles de sucres)

Inmobiliaria Mazal S.A.	78'313
Inmobiliaria Kfir S.A.	78'313
Inmobiliaria Rivad S.A.	78'315
Inmobiliaria Rafaelca S.A.	78'313
Innofutur S.A.	296'226
Constructora DOV S.A.	78'315
	-----
Suman	<u>687'795</u>

### PROVISION PARA IMPUESTO A LA RENTA

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

### RESERVA LEGAL

La Ley de Compañias 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.