

OPINION DE AUDITORIA

A LOS ACCIONISTAS DE
INMOBILIARIA CALBAN TRES S. A.

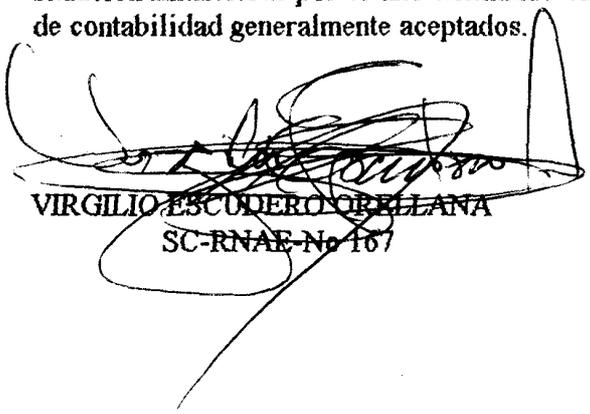
Hemos auditado el Balance General de INMOBILIARIA CALBAN TRES S. A. (una compañía Ecuatoriana), al 31 de Diciembre de 1997 y los correspondientes estados de perdidas y ganancias, estado de evolución en el patrimonio de los accionistas por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad 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 INMOBILIARIA CALBAN TRES 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 CALBAN TRES 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 OBELLANA
SC-RNAE No 167

Guayaquil, Mayo 4 de 1997

INMOBILIARIA CALBANTRES S.A.

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

ACTIVOS

ACTIVOS CORRIENTES:

Caja General y Bancos	37'423
Cuentas y documentos por cobrar	91'210
Cuentas por Cobrar a Compañías	960

Total de Activo Corriente	129'593

PROPIEDADES:

Terreno- Edificios-Instalaciones	11.298'784
(-) Depreciación Acumulada	2.285'953

Total Propiedades	9.012'831

TOTAL DE ACTIVOS	<u>9.142'424</u>

(ver notas a estados financieros)

INMOBILIARIA CALBAN TRES S. A.

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

PASIVOS

PASIVOS CORRIENTES

Cuentas por Pagar a Bancos	11'852
Depósitos en Garantía	20'460
Cuentas y Documentos por pagar	3'045
Cuentas por Pagar a Compañías	687'795
Pasivos Acumulados por pagar	9'686
Impuestos por pagar	6'624

Total de Pasivos Corrientes	739'462

PASIVO NO CORRIENTE

Cuentas por pagar a compañía L.P	595'577

Total Pasivos No Corrientes	595'577

PATRIMONIO DE ACCIONISTAS

Capital Social	8'696
Reserva Legal	4'348
Reserva Facultativa	100'344
Reserva Rev. del Patrimonio	123'688
Reexpresion Monetaria	7.521'214
Utilidad del ejercicio	49'095

Total del Patrimonio	7.807'385

Total Pasivo y Patrimonio de Accionistas	<u>9.142'424</u>

(Ver notas a los estados financieros)

INMOBILIARIA CALBANTRES 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	708'815
Otros Ingresos	61'984

Total de Ingresos	770'799

EGRESOS

Gastos de personal	26'107
Gastos de Administración	380'243
Gastos Financieros	297'694
Servicios de Administración	7'599

Total de Egresos	711'643
Utilidad Bruta	59'156
15% participación Trabajadores	8'873

Utilidad después de Participación Trabajadores	50'283
85% Ingresos Gravables	38'408

Utilidad Gravable	11'875
10% de Impuestos a la renta	1'187

85% Ingresos no gravables	10'688

Utilidad Neta del ejercicio	49'095
	=====

(Ver notas a Estados Financieros)

INMOBILIARIA CALBAN TRES S.A.
ESTADO DE EVALUACION PATRIMONIO DE ACCIONISTAS
POF AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 1997
(EXPRESADO EN MILES DE SUCRES)

	<u>CAPITAL SOCIAL</u>	<u>RESERVA LEGAL</u>	<u>RESERVA FACULTATIVA</u>	<u>REEXPRESION MONETARIA</u>	<u>RESERVA REV.PATRIM.</u>	<u>UTILIDADES NO DISTRIB.</u>	<u>TOTAL</u>
Saldo a Enero 1/97	8.696	4.348	46.883	5.501.237	69.118	53.461	5.683.744
Transferencias a Reservas	-----	-----	53.461	-----	-----	-53.461	-----
Corrección Monetaria	-----	-----	-----	2.019.977	54.570	-----	2.074.547
Utilidad a Diciembre 31/97	-----	-----	-----	-----	-----	49.095	49.095
SUMAN	<u>8.696</u>	<u>4.348</u>	<u>100.344</u>	<u>7.521.214</u>	<u>123.688</u>	<u>49.095</u>	<u>7.807.385</u>

(VER NOTAS EN ESTADOS FINANCIEROS)

INMOBILIARIA CALBAN TRES S.A.

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

OBJETIVO DE LA COMPAÑÍA

La Compañía INMOBILIARIA CALBAN TRES SOCIEDAD ANONIMA, esta 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 Cantón Guayaquil el 28 de Abril de 1987, 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, compra venta, 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 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 Compañías.

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 Compañías, 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	Corrección Monetaria	Saldos 97-12-31
PROPIEDADES			
Terrenos	2.221'668	664'278	2.885'946
Edificios	6.476'396	1.936'442	8.412'838
	-----	-----	-----
Suman			11.298'784
Menos: Depreciación Acumulada			2.285'953

Total Propiedades, Neto			<u>9.012'831</u>

CAJA Y BANCOS.-

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

(expresado en miles de sucres)

Caja General	32'926
Banco Popular	4'497

Suman	<u>37'423</u>

CUENTAS POR COBRAR A COMPAÑIAS.-

Al cierre del ejercicio económico al 31 de Diciembre de 1997, esta cuenta esta formada por prestamos a una compañías relacionada, la misma que no generan intereses, y se descompone de la siguiente manera:

(expresada en miles de sucres)

Inmobiliaria Inmofutur S.A.	960

Suman	<u>960</u>

DEPOSITOS EN GARANTIA.-

Al 31 de Diciembre de 1997, esta cuenta esta formada por depósitos de arriendos de los locales de propiedad de la misma y se descompone de la siguiente manera:

(expresado en miles de sucres)

Agroindustrias del Litoral S.A.	939
Juan Miranda Ruben	1'511
Ines Sari de Vera	1'063
Diminich - Chiriboga	1'158
Jackeline Moncayo de Palacios	1'180
Ing. Carlos Insua	4'418
Banco de Crédito	8'760
Monica Lazo de Montero	1'431

Suman	20'460
	=====

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	6'293

Suman	6'293
	=====

PASIVOS ACUMULADOS POR PAGAR.-

Al cierre del ejercicio económico, a Diciembre de 1997, esta cuenta se resume de la siguiente manera:

(expresado en miles de sucres)

Participación de trabajadores	8'873
Beneficios Sociales	813

Suman	9'686
	=====

CUENTAS POR PAGAR A COMPAÑIAS L.P.

Esta cuenta se descompone de la siguiente manea al 31 de Diciembre de 1997;

(expresado en miles de sucres)

Inmobiliaria Mazal S.A.	78'313
Inmobiliaria Kfir S.A.	78'313
Inmobiliaria Rivad S.A.	78'315
Rafaelca Inmobiliaria S.A.	78'312
Constructora DOV S.A.	78'316
Innofutur S.A.	296'225

Suman	<u>1.259'844</u>

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.

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 .

44659

expediente 44659

CALBAN TRES SOCIEDAD ANONIMA

Estados Financieros al 31 de Diciembre de 1996
Junto con el Informe del Auditor Independiente

CONTENIDO

Informe del Auditor Independiente

Estados Financieros:

- Balance General Activos**
- Balance General Pasivo y Patrimonio**
- Estado de Perdidas y Ganancias**
- Estado de Cambios en el Patrimonio de Accionistas**
- Notas a los Estados Financieros**

DIGITADO

FECHA: 30 MARZO 1997