

19.22A

**C.P.A. CESAR CONTRERAS VERA**  
**AUDITOR EXTERNO INDEPENDIENTE**

---

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de **INRESA, INVERSIONES REALIDAD S.A.:**

Hemos auditado el balance general adjunto de INRESA, INVERSIONES REALIDAD S.A., (una sociedad anónima constituida en el Ecuador) al 31 de diciembre de 1996, y los correspondientes estados de resultados, de patrimonio de los accionistas y de cambios en la situación financiera por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la administración de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría.

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas. Estas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen errores importantes. Una auditoría incluye el examen, a base de pruebas, de la evidencia que soporta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Incluye también la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones importantes efectuadas por la administración, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestra auditoría provee una base razonable para nuestra opinión.

En nuestra opinión, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de INRESA, INVERSIONES REALIDAD S.A. al 31 de diciembre de 1996, los resultados de sus operaciones y los cambios en su situación financiera por el año terminado en esa fecha, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados.



César Contreras Vera, C.P.A.  
Registro N°: SC-RNAE-206  
Licencia Profesional N°: 23.409

29 de mayo de 1997

INRESA, INVERSIONES REALIDAD S.A.BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 1996(Expresado en miles de Suces)A C T I V O

## CORRIENTE:

INVERSIONES, neto

4,198,008

Total del activo

4,198,008  
=====PASIVO Y PARTICIPACION DE LOS ACCIONISTAS

## CORRIENTE:

Cuentas por pagar

294,194

Total del pasivo corriente

294,194

## PARTICIPACION DE LOS ACCIONISTAS:

Capital social suscrito y pagado 5.000 acciones  
ordinarias y nominativas de S/.1,000 cada una

5,000

Reserva por revalorización del patrimonio

3,790,493

Utilidades retenidas -

Reserva legal y especial

108,321

3,903,814

4,198,008  
=====

Las notas adjuntas son parte integrante de este estado

INRESA, INVERSIONES REALIDAD S.A.

ESTADO DE RESULTADOS

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1996

(Expresado en miles de Sucres)

**GASTOS DE OPERACIÓN**

Administrativos	11,303	
Financieros	42,145	53,448
	-----	

**OTROS EGRESOS (INGRESOS), neto**

Otros egresos	1,006,792	1,006,792
	-----	-----
Pérdida neta		(1,060,240)
		=====

Las notas adjuntas son parte integrante de este estado

INRESA, INVERSIONES REALIDAD S.A.

ESTADO DE PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1996

(Expresado en miles de Sucres)

	<u>UTILIDADES RETENIDAS</u>					
	<u>CAPITAL SOCIAL</u>	<u>RESERVA POR REVALORIZACION DEL PATRIMONIO</u>	<u>REEXPRE-SION MO-NETARIA</u>	<u>Reserva legal y especial</u>	<u>Pérdida por aplicar</u>	<u>Total</u>
SALDOS A DIC. 31, 1995	5,000	2,800,040	551,133	108,321	-	108,321
Ajustes al inicio del año	-	(417,650)	417,657	-	-	-
<b>MAS (MENOS):</b>						
Acciones 5/ 14,995534 a S/.100	-	1,499,553	-	-	-	-
Incremento neto por reexpresión monetaria	-	36,226	(36,226)	-	-	-
Pérdida neta, 1996	-	-	-	-	(1,060,240)	-
Absorción de la pérdida	-	(91,450)	(968,790)	-	1,060,240	-
Reclasificación saldos mostrados en pasivo	-	(36,226)	36,226	-	-	-
<b>SALDOS A DIC. 31, 1996</b>	<b>5,000</b>	<b>3,790,493</b>	<b>-</b>	<b>108,321</b>	<b>-</b>	<b>108,321</b>

Las notas adjuntas son parte integrante de este estado

INRESA, INVERSIONES REALIDAD S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN LA SITUACION FINANCIERA

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1996

(Expresado en miles de Suces)

**RECURSOS GENERADOS POR ACTIVIDADES DE OPERACION:**

Pérdida neta	(1,060,240)
Ajustes para conciliar la pérdida neta con los recursos generados por actividades de operación-	

***Cambios netos en activos y pasivos-***

(Disminución en cuentas por pagar)	(2,782,203)
------------------------------------	-------------

<i>Total de recursos generados por actividades de operación</i>	<b><i>(3,842,443)</i></b>
---	---------------------------

**RECURSOS UTILIZADOS EN ACTIVIDADES DE INVERSION:**

Disminución de inversiones	2,629,040
Recepción de inversiones en acciones	1,499,553

<i>Total de recursos utilizados en actividades de inversión</i>	<b><i>4,128,593</i></b>
---	-------------------------

**RECURSOS GENERADOS POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:**

(Disminución) en obligaciones bancarias	(286,150)
---	-----------

<i>Total de recursos generados por actividades de financiamiento</i>	<b><i>(286,150)</i></b>
--	-------------------------

<i>Disminución neta en caja</i>	<b><i>0</i></b>
---------------------------------	-----------------

**CAJA**

Saldo al inicio del año	0
-------------------------	---

Saldo al final del año	0
------------------------	---

Las notas adjuntas son parte integrante de este estado.

INRESA, INVERSIONES REALIDAD S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1996

(Expresadas en miles de Suces)

1. OPERACIONES DE LA COMPAÑIA:

La Compañía se constituyó el 26 de junio de 1980 con el objeto principal de comprar, vender, permutar, administrar, tomar o dar en arriendo o subarriendo bienes inmuebles, ya sean éstos urbanos o rústicos.

2. RESUMEN DE PRINCIPALES POLITICAS DE CONTABILIDAD:

(a) Reconocimiento de los efectos de la inflación-

Al igual que en años anteriores, la Compañía reconoció los efectos de la inflación en el balance general al 31 de diciembre de 1996, siguiendo las disposiciones legales vigentes, a dicha fecha, sobre la aplicación del sistema de corrección monetaria de los estados financieros. El efecto de la reexpresión monetaria fue un débito de 36,226 con crédito a la reserva por revalorización del patrimonio por 36,226. Los estados de resultados y de cambios en la situación financiera por el año terminado en esa fecha no han sido reexpresados, por así considerarlo la disposición legal.

Los procedimientos de actualización utilizados fueron los siguientes:

- **Porcentaje de ajuste:** el porcentaje de ajuste anual fue del 26.16% y representa la variación porcentual que registró el Índice General de Precios al Consumidor elaborado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC), entre el 30 de noviembre de 1995 y el 30 de noviembre de 1996. El porcentaje proporcional mensual es el resultado de dividir el porcentaje del ajuste anual entre doce.
- **Patrimonio de los accionistas:** el patrimonio de los accionistas al inicio del año se reexpresó aplicándole el porcentaje de ajuste anual. Los aumentos y disminuciones del año, excepto la pérdida neta, se reexpresaron en base al porcentaje proporcional mensual por los meses transcurridos entre el mes siguiente del aumento o disminución y diciembre de 1996.
- **Reserva por revalorización del patrimonio:** se incrementó por la aplicación del porcentaje anual de dicho saldo al 31 de diciembre de 1996, así como a los saldos iniciales del capital social, reserva legal y utilidades por aplicar. Esta reserva no puede distribuirse como utilidad, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas o para capitalizarse.
- **Reexpresión monetaria:** se incrementa o disminuye con los débitos y créditos por la actualización de los activos no monetarios, capital social, reserva por revalorización del patrimonio, reserva

legal y utilidades por aplicar, y no considera el efecto para participación a trabajadores e impuesto a la renta. Esta cuenta no está sujeta a reexpresión.

3. INVERSIONES:

Al 31 de diciembre de 1996, las inversiones estaban constituidas de la siguiente manera:

	<u>COMPAÑIA</u>	<u>ACCIONES</u>	<u>COSTO</u>	<u>VALOR</u>
	FINEC	3,343,229	68.5167	229,067
	FINEC	27,421,260	100	2,742,126
	OFERTICORP	1,000	1,000	1,000
	REDIVALORES	400	1,000	1,000
	MASTER CARD	2,341,779	180.935502	423,710
				<u>3,396,903</u>
	Más revalorización			801,105
				<u>4,198,008</u>

4. CUENTAS POR PAGAR :

Al 31 de diciembre de 1996, las cuentas por pagar estaban constituidas por la deuda que se tenía con la compañía relacionada ABISA por un valor de 294,194 (miles) la cual fue contraída para financiar capital de trabajo.

5. RESERVA LEGAL:

La Ley requiere que se transfiera a la reserva legal por lo menos el 10% de la utilidad neta anual, hasta que la reserva llegue por lo menos al 50% del capital social. Dicha reserva no puede distribuirse como dividendo en efectivo, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede utilizarse para cubrir pérdidas de operaciones o para capitalizarse.

6. IMPUESTO A LA RENTA:

a. Contingencias -

La Compañía ha sido fiscalizada hasta el año de 1987.

b. Tasa de impuesto -

El impuesto a la renta se calcula a una tasa del 25% sobre la utilidad impositiva.

c. Reexpresión monetaria -

La reexpresión monetaria se formó como contrapartida de los débitos y créditos por la actualización del año y años anteriores de los activos no monetarios, capital social, reserva por revalorización del patrimonio, reserva legal (como se menciona en la Nota 2(a), podrá ser total o parcialmente capitalizado en la parte que exceda el saldo de las pérdidas acumuladas, incluyendo las del ejercicio, si las hubiera. En el caso de liquidación de la empresa, este saldo acreedor será devuelto a

los accionistas, luego de deducirse las pérdidas acumuladas, de haberlas. Esta capitalización o devolución a los accionistas está sujeta a la tarifa única de impuesto del 20% que será retenida en la fuente y que no dará lugar a crédito tributario. Este saldo acreedor también podría ser utilizado para compensar las pérdidas acumuladas y las del ejercicio, si las hubiere, sin que sea necesaria autorización previa alguna, lo cual se hará a nivel de cuentas patrimoniales, sin afectar a resultados y habiéndose ajustado por corrección monetaria dichas pérdidas, lo cual no causará impuesto alguno. Cabe indicar, que si se opta por esta segunda utilización, no podrá luego amortizar, para efectos tributarios, las pérdidas acumuladas absorbidas mediante esta opción. En todo caso, el manejo del saldo acreedor de la reexpresión monetaria, está sujeto a las reglas dispuestas en el numeral 2 del artículo 39 de la Sección III del Reglamento de Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno, sustituido por el artículo 3 del Decreto Ejecutivo N° 3283 del Registro Oficial 826-S de noviembre 21 de 1996.

Al 31 de diciembre de 1996, la Compañía utilizó todo el saldo acreedor de la reexpresión monetaria, que al inicio del año era de 968,790 y de la reserva por revalorización del patrimonio de 91,450 para absorber completamente la pérdida acumulada por 1,060,240 valor que incluye los resultados del ejercicio anterior y del ejercicio presente.

7. **EVENTOS SUBSECUENTES:**

Entre el 31 de diciembre de 1996 y la fecha de preparación de estos estados financieros (29 de mayo de 1997) no se produjeron eventos que en la opinión de la administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros.