

DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas
Duratex S.A.
Guayaquil, Ecuador

1. Hemos examinado el balance general de Duratex S.A. al 31 de diciembre de 1993, y los estados conexos de resultados, inversión de los accionistas y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha. Estos estados son responsabilidad de la Gerencia de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los mencionados estados financieros basándonos en nuestra auditoría.
2. Nuestro examen se efectuó de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas. Estas normas requieren de la planeación y ejecución de una auditoría que tenga como objetivo obtener una seguridad razonable y determinar si los estados financieros se encuentran libres de errores importantes. La auditoría incluyó aquellas pruebas de los registros de contabilidad y otros procedimientos de auditoría que respaldan las transacciones registradas y su revelación en los estados financieros. La auditoría también incluyó la determinación del uso de los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador y de las estimaciones importantes realizadas por la Gerencia, así como la evaluación en conjunto de la presentación de los estados financieros. Creemos que la auditoría efectuada establece bases razonables para nuestra opinión.
3. Como se explica en la Nota A, los estados financieros arriba mencionados fueron preparados de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados y luego fueron ajustados para que reflejaran los cambios en el poder adquisitivo de la moneda nacional, mediante el Sistema de Corrección Monetaria estipulado por las disposiciones legales vigentes.
4. En nuestra opinión, los estados financieros anteriormente referidos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Duratex S.A. al 31 de diciembre de 1993 y los resultados de sus operaciones y los cambios en los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados.

Naranjo López As.

8 de julio de 1994
Guayaquil, Ecuador

DURATEX S.A.BALANCE GENERAL31 DE DICIEMBRE DE 1993ACTIVO

ACTIVO CIRCULANTE:

Efectivo	S/.	66.006.850
Cuentas por cobrar (Nota B)		<u>328.471.306</u>

TOTAL DEL ACTIVO CIRCULANTE		394.478.156
-----------------------------	--	-------------

COSTOS DE CONSTRUCCION (Nota C)		2.431.904.243
---------------------------------	--	---------------

OTRO ACTIVO		1.895.507
-------------	--	-----------

ACTIVO FIJO (Nota D)		<u>233.905.440</u>
----------------------	--	--------------------

	S/.	<u><u>3.062.183.346</u></u>
--	-----	-----------------------------

PASIVO E INVERSION DE LOS ACCIONISTAS

PASIVO CIRCULANTE:

Sobregiro bancario	S/.	754.354
Préstamos bancarios por pagar (Nota E)		395.360.667
Documentos y cuentas por pagar (Nota F)		2.024.413.678
Gastos acumulados por pagar		<u>54.519.070</u>

TOTAL DEL PASIVO CIRCULANTE		2.475.047.769
-----------------------------	--	---------------

DEPOSITOS DE RESERVA (Nota H)		363.053.198
-------------------------------	--	-------------

INVERSION DE LOS ACCIONISTAS:

Acciones comunes-autorizadas, suscritas y en circulación 2.000 al valor nominal de S/.1.000 cada una.		2.000.000
Reserva por revalorización del patrimonio		2.786.676
Reexpresión monetaria		218.921.156
Ganancias retenidas (Nota G)		<u>374.547</u>

		<u>224.082.379</u>
--	--	--------------------

	S/.	<u><u>3.062.183.346</u></u>
--	-----	-----------------------------

Vea notas a los estados financieros.

DURATEX S.A.ESTADO DE RESULTADOSAÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1993

INGRESOS DE OPERACIONES:

Alquiler de oficina	S/.	11.283.000
Intereses ganados		25.811.765
Otros		<u>6.673.767</u>
		<u>43.768.532</u>

COSTO Y GASTOS DE OPERACIONES:

Gastos de administración		10.181.009
Gastos financieros		<u>33.000.000</u>
		<u>43.181.009</u>

GANANCIA ANTES DE LA PARTICIPACION DE
LOS TRABAJADORES Y DEL IMPUESTO A LA
RENTA

587.523

Participación de los trabajadores en
la ganancia (Nota K)88.128

499.395

Impuesto a la renta (Nota L)

124.848

GANANCIA NETA

S/. 374.547

Vea notas a los estados financieros.

DURATEX S.A.
ESTADO DE INVERSIÓN DE LOS ACCIONISTAS
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1993

	<u>Acciones comunes</u>	<u>Reserva por revalorización del patrimonio</u>	<u>Reexpresión monetaria</u>	<u>Ganancias retenidas</u>		<u>Total</u>
				<u>Reserva legal</u>	<u>Ganancias no distribuidas</u>	
Saldo al 1 de enero de 1993	S/. 2.000.000	S/. 1.618.047	S/.	S/.	S/.	
Ganancia neta					374.547	374.547
Transferencia a la reserva legal				49.939	(49.939)	
Transferencia de la reexpresión mon- etaria diferida			138.021			
Ajuste por corrección monetaria, 1993		1.168.629	218.783.135			
Saldo al 31 de diciembre de 1993	<u>S/. 2.000.000</u>	<u>S/. 2.786.676</u>	<u>S/. 218.921.156</u>	<u>S/. 49.939</u>	<u>S/. 324.608</u>	<u>S/. 374.547</u>

Vea notas a los estados financieros.

DURATEX S.A.ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVOAÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1993

ACTIVIDADES DE OPERACION:

Efectivo recibido de clientes	S/.	11.283.000
Efectivo pagado a proveedores y empleados		(8.245.249)
Intereses ganados		25.811.765
Otros ingresos		<u>6.673.767</u>
Efectivo neto proveniente de las actividades de operación		<u>35.523.283</u>

ACTIVIDADES DE INVERSION:

Adquisición de activo fijo		<u>(191.514.880)</u>
Efectivo usado en las actividades de inversión		<u>(191.514.880)</u>

ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:

Préstamos bancarios recibidos		<u>111.360.667</u>
Efectivo proveniente de las actividades de financiamiento		<u>111.360.667</u>

DISMINUCION DEL EFECTIVO

Saldo del efectivo al inicio del año		<u>110.337.780</u>
--------------------------------------	--	--------------------

SALDO DEL EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO

	S/.	<u><u>66.006.850</u></u>
--	-----	--------------------------

DURATEX S.A.ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

(Continuación)

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1993CONCILIACION DE LA GANANCIA NETA CON EL EFECTIVO NETO
PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACION

GANANCIA NETA	S/.	374.547
Más gastos de depreciación que no representan desembolsos de efectivo		<u>407.184</u>
		781.731
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:		
Aumento en:		
Costos de construcción		(1.765.628.544)
Otro activo		(480.000)
Sobregiro bancario		701.215
Documentos y cuentas por pagar		1.009.096.666
Gastos acumulados por pagar		52.013.873
Depósitos de reserva		306.053.198
Disminución en cuentas por cobrar		<u>432.985.144</u>
		<u>34.741.552</u>
EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACION	S/.	<u>35.523.283</u>

Vea notas a los estados financieros.

DURATEX S.A.NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROSAÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1993A. RESUMEN DE LAS POLITICAS DE CONTABILIDAD MAS IMPORTANTES:

Duratex S.A. (la Compañía) fue constituída el 4 de septiembre de 1990 en la ciudad de Guayaquil, Ecuador. Su objetivo principal son las actividades propias de la construcción, tales como construcción de toda clase de edificios, centros comerciales, residenciales, condominios e industriales y toda clase de actos y contratos conexos con estas actividades.

Principios contables ecuatorianos. La Compañía mantiene sus registros contables en sucres (S/.) y de acuerdo con los principios contables del Ecuador, los mismos que son utilizados en la preparación de los estados financieros. Las notas que siguen, resumen estos principios y su aplicación a los estados financieros en páginas anteriores.

Sistema de Corrección Monetaria. Los estados financieros han sido preparados sobre la base tradicional del costo histórico, en concordancia con los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador y, ajustados para que reflejen los cambios del poder adquisitivo de la moneda nacional, de acuerdo con el Art.14 de la Ley Reformatoria de la Ley de Régimen Tributario Interno.

Para 1992 el Sistema de Corrección Monetaria Integral estableció que los ajustes de los activos y pasivos no monetarios y algunas cuentas del Patrimonio se aplicaran a la cuenta Reexpresión Monetaria Diferida la que tendría un efecto tributario a partir de 1993. Con la Ley No.51 expedida en el R.O.No.349 del 31 de diciembre de 1993 se modificó el efecto de los ajustes de la cuenta Reexpresión Monetaria Diferida, cambiándola a cuenta patrimonial con el nombre de "Reexpresión Monetaria". El saldo acreedor acumulado en la parte que exceda el saldo de las pérdidas acumuladas al final del ejercicio impositivo puede ser parcial o totalmente capitalizado. El saldo deudor acumulado puede ser compensado en el balance general total o parcialmente con los saldos de utilidades retenidas o reservas de libre disposición, así como con las utilidades del ejercicio impositivo sin afectar el estado de pérdidas y ganancias.

El índice nacional de precios al consumidor calculado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, aplicable al 31 de diciembre de 1993 fue de 32,30%.

Los costos de construcción se encuentran contabilizados y valorados al costo acumulado de construcción.

DURATEX S.A.A. RESUMEN DE LAS POLITICAS DE CONTABILIDAD MAS IMPORTANTES (Continuación)

Los depósitos de reserva recibidos para venta posterior, son diferidos hasta que se completen los trámites de venta.

El activo fijo está contabilizado al costo, más la corrección monetaria, efectuada de acuerdo a decretos gubernamentales vigentes, con el objeto de reflejar los cambios en el poder adquisitivo de la moneda nacional. Las erogaciones por mantenimiento y reparaciones se cargan a gastos al incurrirse en ellas, mientras que las mejoras de importancia se capitalizan. La depreciación se calcula por el método de línea recta, tomando como base la vida útil de los activos relacionados.

Los años de vida útil estimada de los muebles y equipos de oficina son 10 años.

B. CUENTAS POR COBRAR:

Anticipos para obras	(1) S/.	275.000.000
Préstamos a empleados		10.891.225
Deudores varios		23.535.690
Otras		19.044.391
		<u>328.471.306</u>
	S/.	<u>328.471.306</u>

(1) Incluye S/.200.000.000 de fondo rotativo entregados al Ing. Alfredo Baquerizo para gastos de obra.

C. COSTOS DE CONSTRUCCION:

Bauhaus	S/.	552.093.897
Conjunto Residencial Bilbao		670.955.524
Conjunto Residencial Bilbao II		615.210.666
Centro de oficinas (D'Bronce)		495.585.476
Proyecto Villas-Giraldo		98.058.680
		<u>2.431.904.243</u>
	S/.	<u>2.431.904.243</u>

Estos valores representan los desembolsos por costos directos, indirectos y financieros de los proyectos mencionados.

DURATEX S.A.D. ACTIVO FIJO:

Reexpresado:

Terrenos	S/. 227.000.000
Muebles y equipos de oficina	<u>7.940.853</u>
	234.970.853
Menos depreciación acumulada	<u>1.065.413</u>
	<u>S/. 233.905.440</u>

E. PRESTAMOS BANCARIOS POR PAGAR:

Representan préstamos sobre firmas, que generan intereses anuales que fluctúan entre el 45% y 55%, con vencimiento en 1994.

F. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR PAGAR:

Compañías relacionadas:

Preconsorcio S.A.	S/. 728.626.088
Latintécnica S.A.	485.758.779
Eurocentro S.A.	484.506.080
Otros	<u>111.263.761</u>

1.810.154.708

Proveedores

167.472.243

Préstamos de accionistas

42.401.703

Otros

4.385.024S/. 2.024.413.678G. DEPOSITOS DE RESERVA:

Representan los valores entregados por los clientes para reservar la compra de solares, estos ingresos se mantendrán diferidos hasta que se cancele el valor total de los montos establecidos en los contratos.

H. GANANCIAS RETENIDAS:

(1) Reserva legal -- De acuerdo con la legislación vigente en el Ecuador, la Compañía debe transferir el 10% de su ganancia líquida anual a la reserva legal, hasta completar el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras para aumentar el capital.

DURATEX S.A.H. GANANCIAS RETENIDAS (Continuación)

(2) Ganancias no distribuídas -- El saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas de la Compañía y puede ser utilizado para la distribución de dividendos y ciertos pagos tales como reliquidación de impuestos, etc.

I. PARTICIPACION DE LOS TRABAJADORES EN LA GANANCIA:

De acuerdo con las leyes laborales vigentes, la Compañía debe destinar el 15% de su ganancia anual antes del impuesto sobre la renta, para repartirlo entre sus trabajadores.

J. IMPUESTO A LA RENTA:

La provisión para impuesto a la renta se calcula a la tasa del 25% sobre la ganancia tributable.

K. TIPOS DE CAMBIO:

Los tipos de cambio de mercado libre y de intervención del Banco Central del Ecuador vigentes al 31 de diciembre de 1993, fueron de S/.2.045 y S/.2.029 por cada US\$ 1.00, respectivamente.