

**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 1995, 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 la aplicación del Sistema de Corrección Monetaria estipulado en 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 1995 y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados en Ecuador.

*Naranjo López Sr.*

10 de julio de 1996  
Guayaquil, Ecuador

*Edgar Naranjo L.*

Edgar Naranjo L.  
Licencia Profesional No.16.485  
Superintendencia de Compañías No.015

**DURATEX S.A.****BALANCE GENERAL****31 DE DICIEMBRE DE 1995****ACTIVO****ACTIVO CIRCULANTE:**

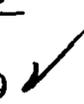
Efectivo	S/. 1.764.660.505
Inversiones (Nota B)	19.205.097.051
Cuentas por cobrar (Nota C)	<u>36.356.293.594</u>

<b>TOTAL DE ACTIVO CIRCULANTE</b>	<b>57.326.051.150</b>
-----------------------------------	-----------------------

<b>CUENTAS POR COBRAR A LARGO PLAZO</b>	<b>413.380.000</b>
---	--------------------

<b>INVERSIONES Y OTROS ACTIVOS (Nota D)</b>	<b>1.976.412.051</b>
---	----------------------

<b>ACTIVO FIJO (Nota E)</b>	<b><u>1.486.248.238</u></b>
-----------------------------	-----------------------------

<b>S/. 61.202.091.439</b>	
---------------------------	---

**PASIVO E INVERSION DE LOS ACCIONISTAS****PASIVO CIRCULANTE:**

Préstamos bancarios por pagar (Nota F)	S/. 13.629.550.136
Documentos y cuentas por pagar (Nota G)	9.758.498.321
Gastos acumulados por pagar	<u>627.966.854</u>

<b>TOTAL DEL PASIVO CIRCULANTE</b>	<b>24.016.015.311</b>
------------------------------------	-----------------------

<b>ANTICIPO DE CLIENTES (Nota H)</b>	<b>35.457.385.393</b>
--------------------------------------	-----------------------

**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	5.845.299
Reexpresión monetaria	1.656.501.213
Aportes para futuro aumento de capital	3.000.000
Ganancias retenidas (Nota I)	<u>61.344.223</u>

<b><u>1.728.690.735</u></b>
-----------------------------

<b>S/. 61.202.091.439</b>
---------------------------

**Vea notas a los estados financieros.**

**DURATEX S.A.****ESTADO DE RESULTADOS****AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1995****INGRESOS DE OPERACION:**

Alquiler de oficina	S/.	258.184.800
Intereses ganados		2.790.966.479
Otros		746.798.156
		<hr/>
		3.795.949.435
		<hr/>

**GASTOS DE OPERACION:**

Gastos de administración		290.044.513
Gastos financieros		3.347.176.222
Otros		66.145.000
		<hr/>
		3.703.365.735
		<hr/>
Ganancia antes de la participación de los trabajadores y del impuesto a la renta		92.583.700
Participación a los trabajadores (Nota J)		13.887.555
		<hr/>
		78.696.145
Impuesto a la renta (Nota K)		19.674.036
		<hr/>
<b>GANANCIA NETA</b>	<b>S/.</b>	<b>59.022.109</b>
		<hr/> <hr/>

**Vea notas a los estados financieros.**

**DURATEX S.A.**

**ESTADO DE INVERSION DE LOS ACCIONISTAS**

**AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1995**

	<u>Acciones comunes</u>	<u>Aportes para futuro aumento de capital</u>	<u>Reserva por revalorización del patrimonio</u>	<u>Reexpresión monetaria</u>	<u>Reserva legal</u>	<u>Ganancias no distribuidas</u>	<u>Total</u>
Saldo al 1 de enero de 1995	S/. 2.000.000	S/.	S/. 4.294.185	S/. 390.170.985	S/. 37.454	S/. 1.869.606	S/. 1.907.060
Ganancia						59.022.109	59.022.109
Transferencia a la reserva legal					5.902.211	(5.902.211)	
Aportación de accionistas		3.000.000					
Ajuste por corrección monetaria, año 1995			1.551.114	1.266.330.228		415.054	415.054
Saldo al 31 de diciembre de 1995	<u>S/. 2.000.000</u>	<u>S/. 3.000.000</u>	<u>S/. 5.845.299</u>	<u>S/. 1.656.501.213</u>	<u>S/. 5.939.665</u>	<u>S/. 55.404.558</u>	<u>S/. 61.344.223</u>

Vea notas a los estados financieros

**DURATEX S.A.****ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO****AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1995****ACTIVIDADES DE OPERACION:**

Efectivo recibido de clientes	S/. 258.184.800
Efectivo pagado a proveedores y empleados	(29.811.666.068)
Intereses ganados	2.790.966.479
Otros ingresos	1.004.982.956
	<hr/>
Efectivo neto usado en las actividades de operación	<u>(25.757.531.833)</u>

**ACTIVIDADES DE INVERSION:**

Inversiones y otros activos	(1.977.389.089)
Adquisición de activos fijos	(123.239.421)
Aporte de accionistas	3.000.000
	<hr/>
Efectivo usado en las actividades de inversión	<u>(2.097.628.510)</u>

**ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:**

Anticipo de cliente	19.741.329.361
Préstamos bancarios	9.339.305.334
	<hr/>
Efectivo proveniente de las actividades de financiamiento	<u>29.080.634.695</u>

**AUMENTO DEL EFECTIVO**

Saldo del efectivo al inicio del año	<u>539.186.153</u>
--------------------------------------	--------------------

**SALDO DEL EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO**

S/. 1.764.660.505
-------------------

---

**DURATEX S.A.****ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO****(Continuación)****AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1995****CONCILIACION DE LA GANANCIA CON EL  
EFECTIVO USADO EN LAS ACTIVIDADES DE  
OPERACION**

GANANCIA	S/.	59.022.109
Más gastos que no representan desembolsos de efectivo:		
Depreciación		17.280.965
Amortización		3.757.014
		<hr/>
		80.060.088
<b>CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS CORRIENTES:</b>		
Aumento en:		
Cuentas por cobrar		(13.234.494.304)
Inversiones		(15.390.528.722)
Documentos y cuentas por pagar		2.282.779.657
Gastos acumulados por pagar		504.651.448
		<hr/>
		(25.837.591.921)
<b>EFECTIVO NETO USADO EN LAS ACTIVIDADES DE OPERACION</b>	<b>S/.</b>	<b>(25.757.531.833)</b>

**Vea notas a los estados financieros**

**DURATEX S.A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1995**

**A. RESUMEN DE LAS POLITICAS DE CONTABILIDAD MAS IMPORTANTES:**

Duratex S.A. (la Compañía) fue constituida el 4 de septiembre de 1990 en la ciudad de Guayaquil, Ecuador. Su objetivo principal son las actividades propias de la 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.

La diferencia en cambio originada por la actualización de saldos en moneda extranjera se contabilizó en la cuenta patrimonial Reexpresión monetaria.

Las inversiones se registran al valor de adquisición, el que es similar al valor de mercado.

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.

El saldo acreedor acumulado de la cuenta Reexpresión Monetaria, 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 será 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 1995 fue de 22.2%.

Los anticipos de clientes son diferidos hasta que se completen los trámites de venta. Cuando el cliente desiste del compromiso, la Compañía devuelve los fondos recibidos como anticipo.

Los ingresos y gastos se contabilizan por el método devengado: los ingresos cuando se producen y los gastos cuando se causan.

**DURATEX S.A.****A. RESUMEN DE LAS POLITICAS DE CONTABILIDAD MAS IMPORTANTES**

(Continuación)

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.

La vida útil estimada de las propiedades y equipos es como sigue:

<u>Activos</u>	<u>Años</u>
Equipo de oficina y computación	10 y 20
Muebles y enseres	10
Instalaciones	10

**B. INVERSIONES:**

Representan inversiones por US\$5,306,558 mantenidos en una institución financiera del exterior que generan intereses que fluctúan entre el 5% y el 14% anual y S/.3.563.491.242 depositados en una institución financiera local, que genera un interés del 74.39% anual y tienen vencimientos corrientes.

**C. CUENTAS POR COBRAR:**

Compañías relacionadas	(1) S/. 36.297.872.503
Préstamos a empleados	23.456.792
Deudores varios	16.671.890
Otras	18.292.409
	<u>S/. 36.356.293.594</u>

(1) Incluyen S/.15.814.387.473 por transferencias de fondos efectuadas en calidad de préstamos a compañías relacionadas, los cuales no generan ningún tipo de interés ni tienen fecha de vencimiento definido y S/.18.505.334.138 por el costo de construcción de varias obras.

**D. INVERSIONES Y OTROS ACTIVOS:**Acciones:

Pastorela S.A.	(1) S/. 828.579.604
Oslo S.A.	(1) 1.133.253.472
	<u>1.961.833.076</u>
Otras	<u>14.578.975</u>
	<u>S/. 1.976.412.051</u>

**DURATEX S.A.****D. INVERSIONES Y OTROS ACTIVOS (Continuación)**

(1) Corresponde a la adquisición de 1.501 y 1.992 acciones respectivamente, que forman parte del capital social en dichas compañías, mas la corrección monetaria.

**E. PROPIEDADES, MUEBLES Y EQUIPO:**

	<u>Saldo al</u> <u>1-01-95</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Saldo al</u> <u>31-12-95</u>
Costo y reexpresión:			
Terrenos	S/. 1.076.711.866	S/. 239.030.034	S/. 1.315.741.900
Muebles y equipos de oficina	2.339.545	14.280.261	16.619.806
Equipo de computación	31.920.189	110.579.537	142.499.726
Instalaciones	21.634.124	20.160.976	41.795.100
	<u>1.132.605.724</u>	<u>384.050.808</u>	<u>1.516.656.532</u>
Menos depreciación acumulada por reexpresión	<u>8.352.718</u>	<u>22.055.576</u>	<u>30.408.294</u>
	<u>S/. 1.124.253.006</u>	<u>S/. 361.995.232</u>	<u>S/. 1.486.248.238</u>

**F. PRESTAMOS BANCARIOS POR PAGAR:**

Representan principalmente préstamos corrientes en moneda nacional por S/.8.815.417.000 y en moneda extranjera por US\$1,570,801 otorgados por una institución bancaria, devengan intereses del 55% y 18.50%, respectivamente y con vencimiento final en abril de 1996.

**G. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR PAGAR:**

Compañías relacionadas:	
Preconsorcio S.A.	S/. 2.721.013.388
Latintécnica S.A.	2.416.700.862
Eurocentro S.A.	1.079.136.545
Neumatec	2.036.252.630
Otros	1.471.327.454
	<u>9.724.430.879</u>
Proveedores	8.066.665
Otros	26.000.777
	<u>S/. 9.758.498.321</u>

**H. ANTICIPO DE CLIENTES:**

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.

**DURATEX S.A.****I. GANANCIAS RETENIDAS:**

Reserva legal -- De acuerdo con la legislación vigente en el Ecuador, la Compañía debe transferir el 10% de su ganancia neta 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.

Ganancias no distribuidas -- 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.

**J. PARTICIPACION DE LOS TRABAJADORES EN LA GANANCIA:**

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

**K. IMPUESTO A LA RENTA:**

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

**L. TIPO DE CAMBIO:**

El tipo de cambio del mercado libre privado vigente al 31 de diciembre de 1995 fue de S/.2.914 por cada US\$1,00.