

DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los accionistas
Duratex S.A.
Guayaquil, Ecuador

1. Hemos examinado los balances generales de **Duratex S.A.** al 31 de diciembre de 1997 y 1996, y los estados conexos de resultados, inversión de los accionistas y flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas. 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. Nuestros exámenes se efectuaron 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, excepto los inventarios, 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. Según se indica en la Nota K a los estados financieros, la Compañía presenta Obligaciones por S/.3.825.337.392 que tienen vencimiento corriente como parte del pasivo a largo plazo.
5. En nuestra opinión, excepto por lo mencionado en el párrafo 4, los estados financieros mencionados en el primer párrafo presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **Duratex S.A.** Al 31 de diciembre de 1997 y 1996 y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados en Ecuador.

Naranjo López

3 de agosto de 1998
Guayaquil, Ecuador

Edgar Naranjo L.

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

DURATEX S.A.**BALANCES GENERALES**

| <u>ACTIVO</u> | 31 de diciembre de | |
|---|---------------------------|---------------------------|
| | 1997 | 1996 |
| ACTIVO CIRCULANTE: | | |
| Efectivo | S/. 4.080.796.047 | S/. 5.110.995.389 |
| Inversiones (Nota B) | 61.864.278.305 | 44.386.594.724 |
| Cuentas por cobrar (Nota C) | 16.427.365.535 | 6.882.301.696 |
| Inventarios (Nota D) | 262.219.968 | 262.219.968 |
| TOTAL DE ACTIVO CIRCULANTE | 82.634.659.855 | 56.642.111.777 |
| OBRAS EN PROCESO | | 374.918.937 |
| CUENTAS POR COBRAR A LARGO PLAZO | | 410.616.571 |
| INVERSIONES Y OTROS ACTIVOS (Nota E) | 2.889.503.447 | 2.689.872.749 |
| ACTIVO FIJO (Nota F) | 2.577.543.685 | 1.444.709.072 |
| | S/. 88.101.706.987 | S/. 61.562.229.106 |
| <u>PASIVO E INVERSION DE LOS ACCIONISTAS</u> | | |
| PASIVO CIRCULANTE: | | |
| Préstamos bancarios por pagar (Nota G) | S/. 13.010.477.503 | S/. 37.780.883.259 |
| Documentos y cuentas por pagar (Nota H) | 25.118.314.078 | 14.878.776.437 |
| Gastos acumulados por pagar (Nota I) | 1.950.294.223 | 2.633.989.448 |
| Participación y otras obligaciones a los trabajadores | | 34.756.061 |
| TOTAL DEL PASIVO CIRCULANTE | 40.079.085.804 | 55.328.405.205 |
| ANTICIPOS DE CLIENTES (Nota J) | 29.377.209.419 | |
| PASIVO A LARGO PLAZO (Nota K) | 3.825.337.392 | 3.605.800.000 |
| INVERSION DE LOS ACCIONISTAS: | | |
| Acciones comunes-autorizadas, suscritas y en circulación 12.005.000 al valor nominal de S/.1.000 cada una. | 12.005.000.000 | 5.000.000 |
| Reserva por revalorización del patrimonio | 2.409.367.843 | 10.236.246 |
| Reexpresión monetaria | 117.414.647 | 2.367.655.673 |
| Ganancias retenidas (Nota L) | 288.291.882 | 245.131.982 |
| | 14.820.074.372 | 2.628.023.901 |
| | S/. 88.101.706.987 | S/. 61.562.229.106 |

Vea notas a los estados financieros.

DURATEX S.A.**ESTADOS DE RESULTADOS**

| | Año terminado el 31 de diciembre de | |
|--|--|------------------------|
| | 1997 | 1996 |
| INGRESOS DE OPERACION: | | |
| Ventas de villas Bilbao II | S/. 15.015.892.323 | S/. 663.818.873 |
| Ingresos operacionales | 732.031.793 | 10.712.847.973 |
| Otros | | |
| | <u>15.747.924.116</u> | <u>11.376.666.846</u> |
| COSTO Y GASTOS DE OPERACION: | | |
| Costo de villas | | 993.481.126 |
| Gastos de administración | 1.121.529.116 | 438.893.815 |
| Gastos financieros | 14.983.366.035 | 9.745.122.579 |
| | <u>16.104.895.151</u> | <u>11.177.497.520</u> |
| Pérdida / Ganancia antes de la participación de los trabajadores y del impuesto a la renta | (356.971.035) | 199.169.326 |
| Participación a los trabajadores | | <u>29.875.399</u> |
| PERDIDA / GANANCIA NETA | <u>S/. (356.971.035)</u> | <u>S/. 169.293.927</u> |

Vea notas a los estados financieros.

DURATEX S.A.
ESTADOS DE INVERSION DE LOS ACCIONISTAS
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 1997 Y 1996

| | <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 Ganancias no distribuidas</u> | <u>Total</u> |
|---|-----------------------------|---|--|----------------------------------|--------------------------|--|------------------------|
| Saldo al 1 de enero de 1996 | S/. 2.000.000 | S/. 3.000.000 | S/. 5.845.299 | S/. 1.656.501.213 | S/. 5.939.665 | S/. 55.404.558 | S/. 61.344.223 |
| Ganancia neta | | | | | | 169.293.927 | 169.293.927 |
| Emisión de acciones | 3.000.000 | (3.000.000) | | | | | |
| Ajuste por corrección monetaria, año 1996 | | | 4.390.947 | 711.154.460 | | 14.493.832 | 14.493.832 |
| Saldo al 31 de diciembre de 1996 | 5.000.000 | | 10.236.246 | 2.367.655.673 | 5.939.665 | 239.192.317 | 245.131.982 |
| Pérdida | | | | | | (356.971.035) | (356.971.035) |
| Emisión de acciones | 12.000.000.000 | | | | | | |
| Ajuste por corrección monetaria, año 1997 | | | 2.399.131.597 | (1.893.269.991) | | 71.518.503 | 71.518.503 |
| Absorción de pérdida | | | | (356.971.035) | | 356.971.035 | 356.971.035 |
| Provisión impuesto a la renta, año 1996 | | | | | | (28.358.603) | (28.358.603) |
| Saldo al 31 de diciembre de 1997 | <u>S/. 12.005.000.000</u> | <u>S/.</u> | <u>S/. 2.409.367.843</u> | <u>S/. 117.414.647</u> | <u>S/. 5.939.665</u> | <u>S/. 282.352.217</u> | <u>S/. 288.291.882</u> |

Vea notas a los estados financieros

DURATEX S.A.**ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO**

| | Año terminado el 31 de diciembre de | |
|--|--|--------------------------|
| | 1997 | 1996 |
| CONCILIACION DE LA PERDIDA / GANANCIA NETA CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACION | | |
| PERDIDA / GANANCIA NETA | S/. (356.971.035) | S/. 169.293.927 |
| Más gastos que no representan desembolsos de efectivo: | | |
| Depreciación | 65.774.423 | 37.871.009 |
| Amortización | 51.981.184 | 35.270.118 |
| | (239.215.428) | 242.435.054 |
| CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS: | | |
| Aumento y disminución en: | | |
| Inversiones | (17.410.826.134) | (25.168.013.878) |
| Cuentas por cobrar | (9.545.063.839) | (1.830.304.048) |
| Inventarios | | (262.219.968) |
| Documentos y cuentas por pagar | 22.211.179.038 | 5.093.166.146 |
| Intereses por pagar | (683.695.225) | 2.020.939.216 |
| Participación y otras obligaciones a los trabajadores | (34.756.061) | 19.839.439 |
| Anticipos de clientes | 29.377.209.419 | 21.775.565.459 |
| Cuentas por cobrar a largo plazo | 410.616.571 | |
| Gastos pagados por anticipado | | 2.955.651 |
| | 24.324.663.769 | 1.651.928.017 |
| EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACION | S/. 24.085.448.341 | S/. 1.894.363.071 |
| ACTIVIDADES DE INVERSION: | | |
| Obras en proceso | S/. 374.918.937 | S/. (26.622.731.005) |
| Adquisición de activos fijos | (714.751.341) | (48.343.940) |
| Venta de terrenos | | 345.355.530 |
| Aumento en otros activos | (224.946.915) | (25.845.598) |
| Efectivo neto usado en las actividades de inversión | (564.779.319) | (26.351.565.013) |
| ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO: | | |
| Préstamos bancarios por pagar | (24.770.405.756) | 24.197.736.826 |
| Documentos por pagar a largo plazo | 219.537.392 | 3.605.800.000 |
| Efectivo neto (usado en) proveniente de las actividades de financiamiento | (24.550.868.364) | 27.803.536.826 |
| DISMINUCION / AUMENTO DEL EFECTIVO | (1.030.199.342) | 3.346.334.884 |
| Saldo del efectivo al inicio del año | 5.110.995.389 | 1.764.660.505 |
| SALDO DEL EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO | S/. 4.080.796.047 | S/. 5.110.995.389 |

Vea notas a los estados financieros

DURATEX S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 1997 Y 1996****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.

Inversiones están contabilizadas al costo de adquisición y el rendimiento que generan se reconoce como ganado sobre la base del devengado.

Los inventarios se contabilizan al costo, el que es menor al valor de mercado. Los costos de terreno y obras en proceso se determinan por los gastos de construcción incurridos en el avance de la obra. Sobre los saldos de los inventarios no se aplicó la corrección monetaria.

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.

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> |
|------------------------------|-------------|
| Muebles y equipos de oficina | 10 |
| Muebles y enseres | 10 |
| Equipo de computación | 20 |
| Instalaciones | 10 |

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

(Continuación)

Diferencia en cambio originada en activos y pasivos en moneda extranjera se contabiliza en la cuenta de resultados

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, excepto los inventarios, para que reflejen los cambios del poder adquisitivo de la moneda nacional.

El Sistema de Corrección Monetaria establece que los ajustes por inflación de los activos y pasivos no monetarios y las cuentas de patrimonio se registrarán como contrapartida en la cuenta Reexpresión monetaria. El saldo acreedor acumulado en la parte que exceda el saldo de las pérdidas acumuladas incluyendo las del ejercicio impositivo, puede ser total o parcialmente capitalizado pero no podrá ser repartido como dividendo en efectivo. El saldo acumulado deudor de la cuenta "Reexpresión monetaria" será compensado con el saldo acreedor de reserva por revalorización del patrimonio, utilidades de años anteriores y con utilidades del ejercicio en curso en su orden, a nivel de cuentas patrimoniales y sin afectar el estado de resultados.

El índice nacional de precios al consumidor calculado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, aplicable al 31 de diciembre de 1997 fue de 29.9% (En 1996 fue de 26.16%).

B. INVERSIONES:

| | <u>31 de diciembre de</u> | |
|------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| | <u>1997</u> | <u>1996</u> |
| Administración de Fondos Invidepro | (1) S/. 3.369.520.728 | S/. 1.057.358.394 |
| Zugbaden Financial Corporation | (2) 53.703.628.086 | 41.172.090.588 |
| Banco del Progreso S.A. | (3) 2.935.108.158 | 2.157.145.742 |
| Mervalores | (4) 1.856.021.333 | |
| | <u>S/. 61.864.278.305</u> | <u>S/. 44.386.594.724</u> |

(1) Incluye principalmente US\$759,276.77 correspondiente a inversiones en dólares que generan intereses del 8.57% anual y renovable a su vencimiento (En 1996 fue de US\$279,304 y S/.42.366.604).

(2) Representan certificados por US\$12,111,779 depositados en una institución financiera que generan intereses del 9% anual y renovable a su vencimiento (En 1996 fue de US\$11,329,689 con una tasa de interés del 9% anual).

(3) Corresponde a negociación de títulos valores (letras) por US\$661,954.93 que generan intereses del 10.50% anual, con vencimientos corrientes en 1998 (En 1996 fue de US\$606,619 con una tasa de interés del 11% anual).

(4) Corresponde a negociación de títulos de valores (letras), las mismas que generan un descuento del 28% anual, con vencimientos corrientes en enero de 1998.

DURATEX S.A.**C. CUENTAS POR COBRAR:**

| | 31 de diciembre de | |
|-------------------------------------|---------------------------|--------------------------|
| | 1997 | 1996 |
| Compañías relacionadas: | | |
| Sociedad Inmobiliaria Palmeira S.A. | S/. 8.601.479.721 | S/. 6.718.492.412 |
| Corporación Olimpus S.A. | 5.586.500.000 | |
| Inmobiliaria Girgola | 2.005.000.000 | |
| Enconsorcio S.A. | 4.000.000 | 4.000.000 |
| Compuequip | 10.829.214 | |
| Dimipesa | 112.789.168 | |
| Econ | 642.027 | |
| Inmobiliaria Radar Cía. Ltda. | | 3.000.000 |
| Diantop S.A. | | 12.000.000 |
| | <u>16.321.240.130</u> | <u>6.737.492.412</u> |
| Préstamos a empleados | 24.165.243 | 62.096.000 |
| Impuestos retenidos | 81.960.162 | 31.345.602 |
| Otras | | 51.367.682 |
| | <u>S/. 16.427.365.535</u> | <u>S/. 6.882.301.696</u> |

D. INVENTARIOS:

Corresponde al costo de los terrenos del conjunto habitacional Bilbao II.

E. INVERSIONES Y OTROS ACTIVOS:

| | 31 de diciembre de | |
|-------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | 1997 | 1996 |
| <u>Acciones:</u> | | |
| Pastorela S.A. | S/. 1.006.711.020 | S/. 1.005.958.020 |
| Oslo S.A. | 1.378.831.034 | 1.375.855.034 |
| (1) | <u>2.385.542.054</u> | <u>2.381.813.054</u> |
| Gastos diferidos | (2) 596.922.625 | 345.064.763 |
| Menos: Amortización acumulada | 93.081.232 | 37.005.068 |
| | <u>503.841.393</u> | <u>308.059.695</u> |
| | 2.889.383.447 | 2.689.872.749 |
| Otros | 120.000 | |
| | <u>S/. 2.889.503.447</u> | <u>S/. 2.689.872.749</u> |

(1) Representan 3.753 y 7.936 (En 1996 fue de 2.247 y 1.984) acciones respectivamente, que forman parte del capital social en dichas compañías, más la corrección monetaria.

(2) Incluye principalmente S/.302.628.858 y S/.233.900.467, que corresponden a gastos realizados en la obra Matecsa-oficina y por adquisición de programas de computación respectivamente, los que se amortizarán en un período de 10 años.

DURATEX S.A.**F. PROPIEDADES, MUEBLES Y EQUIPO:**

| | Saldo al 1-01-97 | Adiciones | | Retiros y/o reclasificaciones | Saldo al 31-12-97 |
|-------------------------------|--------------------------|------------------------|-------------------------|----------------------------------|--------------------------|
| | | Compras | Corrección monetaria | | |
| Reexpresado: | | | | | |
| Terrenos | S/. 1.224.239.444 | S/. 411.800.000 | S/. 407.145.234 | S/. | S/. 2.043.184.678 |
| Muebles y equipos de oficina | 26.391.537 | 87.099.336 | 21.563.300 | (3.283.500) | 131.770.673 |
| Equipo de computación | 226.933.116 | 192.446.811 | 76.874.477 | | 496.254.404 |
| Instalaciones | 52.728.698 | 40.988.694 | 21.427.399 | (14.300.000) | 100.844.791 |
| | 1.530.292.795 | 732.334.841 | 527.010.410 | (17.583.500) | 2.772.054.546 |
| Menos: Depreciación acumulada | 85.583.723 | 65.774.423 | 43.152.715 | | 194.510.861 |
| | <u>S/. 1.444.709.072</u> | <u>S/. 666.560.418</u> | <u>S/. 483.857.695</u> | <u>S/. (17.583.500)</u> | <u>S/. 2.577.543.685</u> |

G. PRESTAMOS BANCARIOS POR PAGAR:

Representan préstamos sobre firmas obtenidos de una institución financiera local, los mismos que causan intereses entre el 44% y 45% anual (En 1996 fluctuó entre el 36% y 53% anual), con vencimientos corrientes en 1998.

H. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR PAGAR:

| | 31 de diciembre de | |
|--------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| | 1997 | 1996 |
| Compañías relacionadas: | | |
| Viagerencia S.A. | S/. 2.898.933.212 | S/. 2.794.000.000 |
| Corporación Olympus Olympuscorp S.A. | | 533.610 |
| Inmobiliaria Rada | 21.326.500.000 | |
| Diantop S.A. | 790.577.200 | |
| | 25.016.010.412 | 2.794.533.610 |
| Accionistas (1) | 63.021.246 | 12.063.009.246 |
| Retenciones e impuestos | 25.645.345 | 17.231.581 |
| Otros | 13.637.075 | 4.002.000 |
| | <u>S/. 25.118.314.078</u> | <u>S/. 14.878.776.437</u> |

(1) Corresponde a préstamos que no generan ningún tipo de interés y no tienen fecha de vencimiento definida.

I. GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR:

Corresponde a los intereses por pagar de los préstamos bancarios obtenidos por la Compañía.

J. ANTICIPOS DE CLIENTES:

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

K. PASIVO A LARGO PLAZO:

Representan negociaciones de títulos valores (letras) con una institución financiera local, que causan un descuento entre el 35% y 38% anual (En 1996 fluctuó entre el 40% y 48% anual) con vencimientos corrientes en 1998.

DURATEX S.A.**L. 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 distribuída 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 distribuías -- 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.

M. TIPO DE CAMBIO:

El tipo de cambio utilizado por la Compañía para convertir los saldos en dólares estadounidenses al 31 de diciembre de 1997 fue de S/.4.434 por cada US\$ 1,00 (En 1996 fue de S/.3.634).

N. HECHOS SUBSECUENTES:

Hasta la fecha de nuestro dictamen no ocurrieron hechos o eventos importantes que debieron revelarse en nuestro informe de auditoría por el período terminado al 31 de diciembre de 1997.