



ACEVEDO & ASOCIADOS

AUDITORES Y ASESORES

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

26 de abril de 1996

A LOS SEÑORES MIEMBROS DEL DIRECTORIO Y ACCIONISTAS DE INMOBILIARIA GUAYAQUIL S.A. - IGSA:

Hemos auditado el balance general adjunto de INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL "IGSA" S.A., al 31 de diciembre de 1995 y los correspondientes estados de resultados, de evolución del patrimonio y de cambios en la posición financiera por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la gerencia 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 hechas por la gerencia, 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 INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL "IGSA" S.A., al 31 de diciembre de 1995, los resultados de sus operaciones y los cambios en la posición financiera por el año terminado en esa fecha, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados, modificados en ciertos aspectos por normas y prácticas contables establecidas o autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador y el Ministerio de Finanzas en lo que respecta a la Corrección Monetaria del balance general.

Registro de la Superintendencia
de Compañías SC-RNAE-223

GINDIER ACEVEDO U.
Socio - Director
Licencia Profesional
N° 16804

INVERSIONES INMOBILIARIA GUAYAQUIL S.A. - IGSA

BALANCE GENERAL

31 DE DICIEMBRE DE 1995

(Expresado en miles de sucres)

ACTIVOS

ACTIVO CORRIENTE

Caja y bancos		17,452
Cuentas por cobrar:		
Clientes	26,470	
Accionistas y Compañías relacionadas	1,120,928	
Impuestos anticipados	87,530	
Otros	10,007	1,244,935

Construcciones en proceso		3,686,648
Gastos pagados por anticipado		6,676

Total activo corriente		4,955,711

PROPIEDADES Y EQUIPOS

1,377,857

INVERSIONES EN ACCIONES

104

6,333,672

PASIVO Y PATRIMONIO

PASIVO CORRIENTE

Obligaciones bancarias y financieras		1,857,375
Cuentas por pagar:		
Accionistas y compañías relacionadas	511,739	
Intereses por pagar	124,891	
Otras	429,346	1,065,976
	-----	-----
Total pasivo corriente		2,923,351

Depósitos en garantía

137,694

PATRIMONIO - Estado adjunto

3,272,627

6,333,672

Las notas adjuntas forman parte integral de los estados financieros

INVERSIONES INMOBILIARIA GUAYAQUIL S.A. - IGSA

ESTADO DE RESULTADOS
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1995
(Expresado en miles de sucres)

INGRESOS:

Ventas	3,223,350
Arrendamientos	1,015,051
Administración de áreas comunes	395,680

	4,634,081

COSTOS Y GASTOS:

Costo de ventas	(3,277,020)
Gastos administrativos	(572,648)
Gasto de mantenimiento y áreas comunes	(381,331)

Utilidad operacional	403,082

OTROS INGRESOS (EGRESOS)

Diferencias de cambio	(428,969)
Otros	29,294

Utilidad antes de impuesto a la renta	3,407
Impuesto a la renta	(851)

Utilidad neta	2,556
	=====

Las notas adjuntas forman parte integral de los estados financieros.

INVERSIONES INMOBILIARIA GUAYAQUIL S.A. - IGSA

ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO
 AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1995
 (Expresado en miles de sucres)

	<u>CAPITAL SOCIAL</u>	<u>RESERVA POR REVALORIZACION DEL PATRIMONIO</u>	<u>RESERVA LEGAL</u>	<u>REEXPRESION MONETARIA</u>	<u>UTILIDADES NO DISTRIBUIDAS</u>	<u>TOTAL</u>
Saldo al 1 de enero de 1995	7,700	590,393	2,722	2,300,347	132,990	3,034,152
Apropiación utilidades	-	-	1,128	-	(1,128)	-
Reexpresión monetaria	-	138,243	-	73,202	24,474	235,919
Utilidad del ejercicio	-	-	-	-	2,556	2,556
Saldo al 31 de diciembre de 1995	7,700(1)	728,636	3,850	2,373,549	158,892	3,272,627

(1) Representado por 7,700 acciones de valor nominal de S/. 1,000 cada una.

INVERSIONES INMOBILIARIA GUAYAQUIL S.A. - IGSA

ESTADO DE CAMBIOS EN LA POSICION FINANCIERA
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1995
(Expresado en miles de sucres)

Los recursos financieros fueron originados por:

Utilidad del ejercicio	2,556
Más - Cargos por depreciación que no afectan al capital de trabajo	100,968

Total de recursos financieros originados en las operaciones	103,524
Adiciones en Depósitos en garantías	75,653
Transferencia a construcciones en proceso (corriente) del terreno asignado al proyecto "El Manantial"	818,556
Corrección monetaria de activos corrientes no monetarios	1,213

Total de recursos financieros originados	998,946

Los recursos financieros fueron utilizados en:

Adiciones de propiedades y equipos	68,074
Inversiones en otras compañías	104

	68,178

Incremento en el capital de trabajo	930,768

Las notas adjuntas forman parte integral de los estados financieros.

INVERSIONES INMOBILIARIA GUAYAQUIL S.A. - IGSA

ESTADO DE CAMBIOS EN LA POSICION FINANCIERA

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1995
(Expresado en miles de sucres)
(Continuación)

Análisis de los componentes del capital de trabajo:

Aumento (disminución) en los activos corrientes -	
Caja y bancos	(27,774)
Cuentas por cobrar	906,214
Construcciones en proceso	(1,325,601)
Gastos pagados por anticipado	453

	(446,708)

(Aumento) disminución en los pasivos corrientes -	
Obligaciones bancarias y financieras	(18,925)
Cuentas por pagar	1,396,401

1,377,476

Incremento en el capital de trabajo 930,768

Capital de trabajo al inicio del año 1,101,592

Capital de trabajo al final del año 2,032,360

=====

Las notas adjuntas forman parte integral de los estados financieros.

INVERSIONES INMOBILIARIA GUAYAQUIL S.A. - IGSA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1995
(Expresado en miles de sucres)

NOTA 1 - OPERACIONES:

La compañía fue establecida bajo las leyes ecuatorianas en el año de 1976 y su objeto social es adquirir, construir, vender y administrar bienes inmuebles.

NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES:

a. Preparación de los estados financieros

De conformidad con el Art. 22 de la Ley de Régimen Tributario Interno (Ley 056 del 14 de diciembre de 1989) y su Reforma (Ley 051 del 31 de diciembre de 1993) y el Reglamento sobre aplicación del sistema de Corrección Monetaria Integral de los estados financieros, las sociedades deben reexpresar por inflación los activos y pasivos no monetarios y las cuentas patrimoniales incluidos en el balance general al fin de cada año. El producto neto originado en el incremento de activos, pasivos no monetarios y del patrimonio es registrado en la cuenta denominada Reexpresión Monetaria. (Véase Nota 11).

Debido a lo anterior, los estados financieros adjuntos incluyen la reexpresión del valor en libros de los activos y pasivos no monetarios y del patrimonio, aplicando el porcentaje de inflación anual (22.2% correspondiente al año 1995).

b. Construcciones en proceso

Las construcciones en proceso comprenden el valor del terreno (de propiedad de la compañía) más los costos incurridos en la construcción de las villas del conjunto residencial "El Manantial", por cuenta de Tersacorp S.A., compañía encargada de la ejecución y venta del proyecto, (véase Nota 7).

NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES:
(Continuación)

c. Propiedades y equipo

Se muestran al valor acumulado al 31 de diciembre de 1994 (costo más las revalorizaciones y corrección monetaria), más el ajuste por inflación por el año de 1995 (Véase Nota 3), los cargos por depreciación se cargan a los resultados del ejercicio de acuerdo con el método de línea recta, utilizando tasas que se consideran adecuadas para extinguir el valor de los activos durante su vida útil estimada. De acuerdo con las disposiciones legales en vigencia, los cargos por depreciación sobre la reexpresión del año se llevan a resultados a partir del ejercicio siguiente.

d. Inversiones en acciones

Se presentan al valor de adquisición ajustado por inflación.

e. Cuentas en moneda extranjera

Las cuentas en moneda extranjera han sido convertidas a sucres, utilizando las tasas de cambio apropiadas vigentes al fin del año en el mercado libre de cambios (S/. 2,925 por US\$ 1 al 31 de diciembre de 1995).

De acuerdo a lo estipulado en el Reglamento para la aplicación del sistema de corrección monetaria de los estados financieros las diferencias en cambio resultantes son registradas en los resultados del año.

NOTA 3 - PROPIEDADES Y EQUIPOS:

A continuación se presenta el movimiento de las propiedades y equipos durante el año 1995:

	Saldo al 1º de enero de 1995	Adiciones	Trans- ferencias	Reexpresión Monetaria	Saldo al 31 diciembre de 1995	Tasa anual depre- ciación %
Edificios	1,091,365	45,640	-	248,193	1,385,198	5
Muebles y enseres	29,965	3,540	-	6,655	40,160	10
Maquinaria y equipo	140,420	15,894	-	34,974	191,288	10
Vehículos	69,189	-	-	15,360	84,549	20
	1,330,939	65,074	-	305,182	1,701,195	
Menos: depreciación acumulada	(314,087)	(100,968)	-	(91,976)	(507,031)	
Terrenos	961,484	-	(818,556)	17,613	160,541	
Construcciones en proceso	16,264	3,000	-	3,888	23,152	
Total activo fijo	1,994,600	(32,894)	(818,556)	234,707 (1)	1,377,857	

(1) Valor del terreno asignado a la ejecución del Conjunto Residencial "El Manantial" para su venta. (Véase Nota 7).

NOTA 4 - OBLIGACIONES BANCARIAS Y FINANCIERAS:

Las obligaciones bancarias al 31 de diciembre de 1995 comprenden los siguientes préstamos:

	<u>% INTERES</u>	<u>MONTO US \$</u>	<u>MONTO S/. M.</u>
Banco del Pichincha - Préstamo a 90 días plazo, pagadero en enero de 1996	22%	185,000	541,125(1)
COFIEC - Préstamo a 30 días plazo, pagadero en enero de 1996	20.5%	150,000	438,750(2)
BANUNION - Préstamo a 180 días plazo, pagadero en enero de 1996	20%	300,000	877,500(2)
		----- 635,000 =====	----- 1,857,375 =====

(1) Préstamo garantizado con el Edificio de la compañía.

(2) Préstamo garantizado con villas del Conjunto Residencial "El Manantial".

NOTA 5 - CUENTAS POR PAGAR - OTRAS

Cuentas por pagar - otras, al mes de diciembre de 1995, comprende:

	<u>S/M.</u>
Servicios generales (agua, luz, teléfono, etc.) y de guardianía, por el mes de diciembre	62,107
Proveedores de bienes y servicios, para el proyecto "Conjunto El Manatial"	279,713
Mantenimiento del equipo de aire acondicionado del edificio	81,900
Varios	2,607
	----- 426,327 =====

NOTA 6 - CUENTAS Y TRANSACCIONES CON ACCIONISTAS Y COMPAÑIAS RELACIONADAS:

INVERSIONES INMOBILIARIA GUAYAQUIL S.A. - (IGSA), es una compañía miembro de un grupo de compañías comerciales, agropecuarias, inmobiliarias, de inversión y de prestación de servicios. Las transacciones que se realizan con estas compañías (en términos y condiciones similares a los realizados con terceros) son básicamente de arrendamiento, prestación de servicios, y, mantenimiento de áreas comunes.

El siguiente es un detalle de las principales transacciones y saldos con compañías relacionadas al 31 de diciembre de 1995; sobre los que no se han estipulado ni intereses ni fecha de vencimiento:

CUENTAS POR COBRAR:

Accionistas

Inversiones Aries S.A.	67,953
Diego Ribadeneira T.	4,575

	72,528

Relacionadas

Rancho Brahman	47,008
Talleres Internacionales	1,095
Coserge Cia. Ltda.	1,138
Equipartes S.A.	1,734
Mecanización	1,156
Unidades S.A.	28,394
Tersacorp	574,067
S.A. Inmobiliaria La Y	393,808

	1,048,400

	1,120,928
	=====

CUENTAS POR PAGAR:

Accionista

MECSA	11,285

Relacionadas

Mecanos S.A.C.I.	438,500
Madirt Cia. Ltda.	679
Autocom Lit	61,275

	500,454

	511,739
	=====

NOTA 7 - CONTRATO DE CONSTRUCCION

En el año de 1993 la compañía suscribió un contrato con Tersacorp S.A., para la promoción, construcción y venta de un conjunto privado de vivienda denominado "El Manantial", compuesto de diez y nueve (19) viviendas.

De acuerdo a los términos del contrato, I.G.S.A. aportaría el terreno de su propiedad de 7,526 metros cuadrados y Tersacorp S.A. procedería a la promoción, construcción y ventas, para lo cual efectuaría contratos de construcción por delegación de sus clientes. Estos clientes a su vez deberían asumir los costos totales de la construcción a medida que ésta fuese desarrollándose.

Para no atrazar el proyecto, I.G.S.A. facilitó el financiamiento del proyecto, hasta tanto se iban celebrando los contratos de construcción de obra con los clientes.

Los valores aportados por I.G.S.A. más los costos financieros correspondientes, serían reembolsados directamente por los clientes al momento de celebrar las escrituras correspondientes por las alícuotas del terreno asignado a cada vivienda.

El siguiente es un detalle de la inversión efectuada en "El Manantial":

	VALOR DEL TERRENO S/M.	COSTOS ACUMULADOS DE LA CONSTRUCCION S/M.	TOTAL S/M.
Valor de la inversión en 19 viviendas, al 31 de diciembre de 1995.	818,556	6,145,112	6,963,668
Menos: valor asignado a 8 viviendas, escriturados durante el año de 1995.	(344,655)	(2,932,365)	(3,277,020)
Saldos pendientes por viviendas en construcción al 31 de diciembre de 1995.	473,901	3,212,747	3,686,648

NOTA 8 - VENTAS DEL CONJUNTO PRIVADO "EL MANANTIAL"

Durante el año de 1995 la compañía suscribió escrituras de venta de ocho viviendas, de su programa denominado "Conjunto Privado El Manantial". De acuerdo con los términos del contrato suscrito con Tersacorp S.A., el total de la venta de S/M.3,223,350 cubría el valor de la alícuota de terreno de propiedad de I.G.S.A. por S/M.275,690, y la recuperación de los costos de la construcción (S/M.2,947,660) hechos por cuenta del cliente comprador de la vivienda.

NOTA 9 - RESERVA LEGAL

De acuerdo con la legislación en vigor la compañía debe apropiarse por lo menos el 10% de la utilidad anual a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital suscrito. Esta reserva puede ser utilizada para incrementar el capital o para absorber pérdidas.

NOTA 10 - RESERVA REVALORIZACION DEL PATRIMONIO

De acuerdo al Reglamento sobre la aplicación del Sistema de Corrección Monetaria Integral de los estados financieros, el valor correspondiente a la reexpresión de las cuentas patrimoniales, excepto utilidades o pérdidas acumuladas, debe ser acreditado a una cuenta denominada Reserva por Revalorización del Patrimonio.

El saldo de esta cuenta sólo podrá ser utilizado para incrementar el capital luego de compensar contablemente el saldo deudor de la cuenta Reexpresión Monetaria, o, para ser devuelto a los accionistas en caso de liquidación de la Compañía.

El valor correspondiente a la reexpresión de utilidades o pérdidas acumuladas debe registrarse como un mayor valor de las utilidades o pérdidas acumuladas, según corresponda.

NOTA 11 - REEXPRESION MONETARIA

De acuerdo al reglamento sobre la aplicación del Sistema de Corrección Monetaria Integral de los Estados Financieros, el producto neto originado en el incremento de los activos y pasivos no monetarios y del patrimonio es registrado en una cuenta patrimonial denominada Reexpresión Monetaria.

El saldo de la cuenta de Reexpresión Monetaria tiene el siguiente tratamiento:

a) Si es acreedor, podrá ser:

1. Utilizado sin necesidad de autorización alguna, para enjugar, a nivel de cuentas patrimoniales, las pérdidas acumuladas y las del ejercicio, si las hubiere.
2. Capitalizado total o parcialmente en la parte que exceda el saldo de pérdidas acumuladas. El valor que se capitalice estará sujeto al impuesto a la renta, a la tasa del 20%.

NOTA 11 - REEXPRESION MONETARIA
(Continuación)

b) Si es deudor podrá ser:

1. Compensado a nivel de cuentas patrimoniales, total o parcialmente primeramente con las utilidades del ejercicio impositivo en curso y el saldo no compensado con utilidades de libre disposición de años anteriores.
2. Compensado con utilidades generadas hasta dentro de los cinco ejercicios posteriores a aquel en que se registró el respectivo saldo de la cuenta Reexpresión Monetaria.

Si la compensación se hace con cargo a utilidades del ejercicio en curso o con cargo a utilidades de ejercicios anteriores, generará un crédito tributario, equivalente al 20% del valor compensado. Este crédito tributario, no podrá ser superior al impuesto a la renta correspondiente al ejercicio impositivo en que se efectúa la compensación, menos el valor del anticipo mínimo al impuesto a la renta establecido por Ley (El valor que resultare de aplicar el 1% del total de los activos de la compañía menos las deducciones de ley correspondientes).

NOTA 12 - EVENTOS SUBSECUENTES

La compañía efectuó un aporte para capitalizaciones en la compañía MECANOS S.A.C.I., por S/M.3,132,919, mediante la subrogación de una deuda que mantenía MECANOS S.A.C.I., con el Banco del Pichincha. La legalización de esta transacción fue completada en el mes de febrero de 1996.