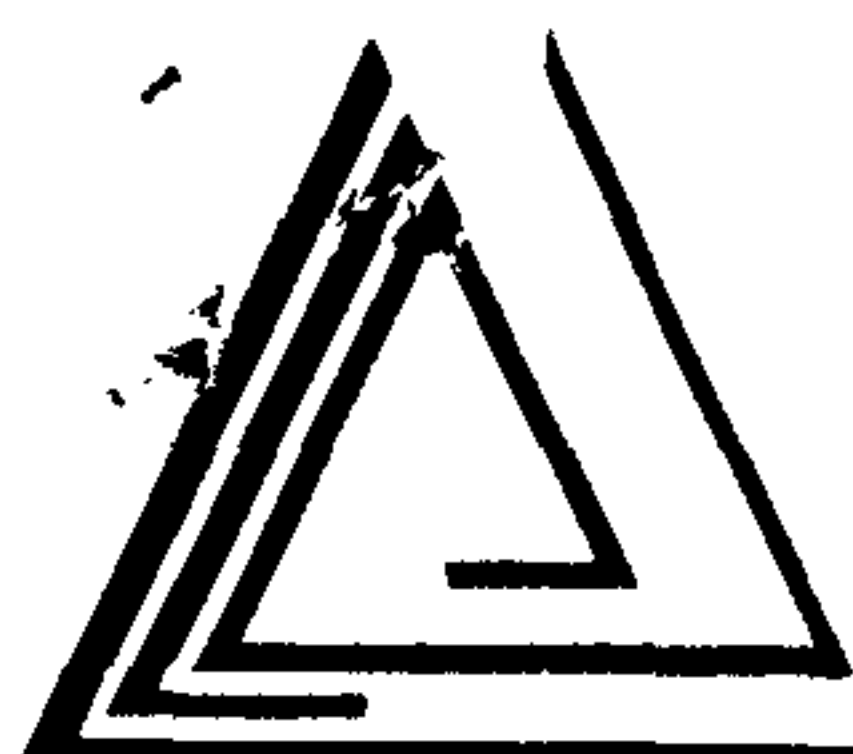




ACEVEDO & ASOCIADOS

AUDITORES Y ASESORES

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

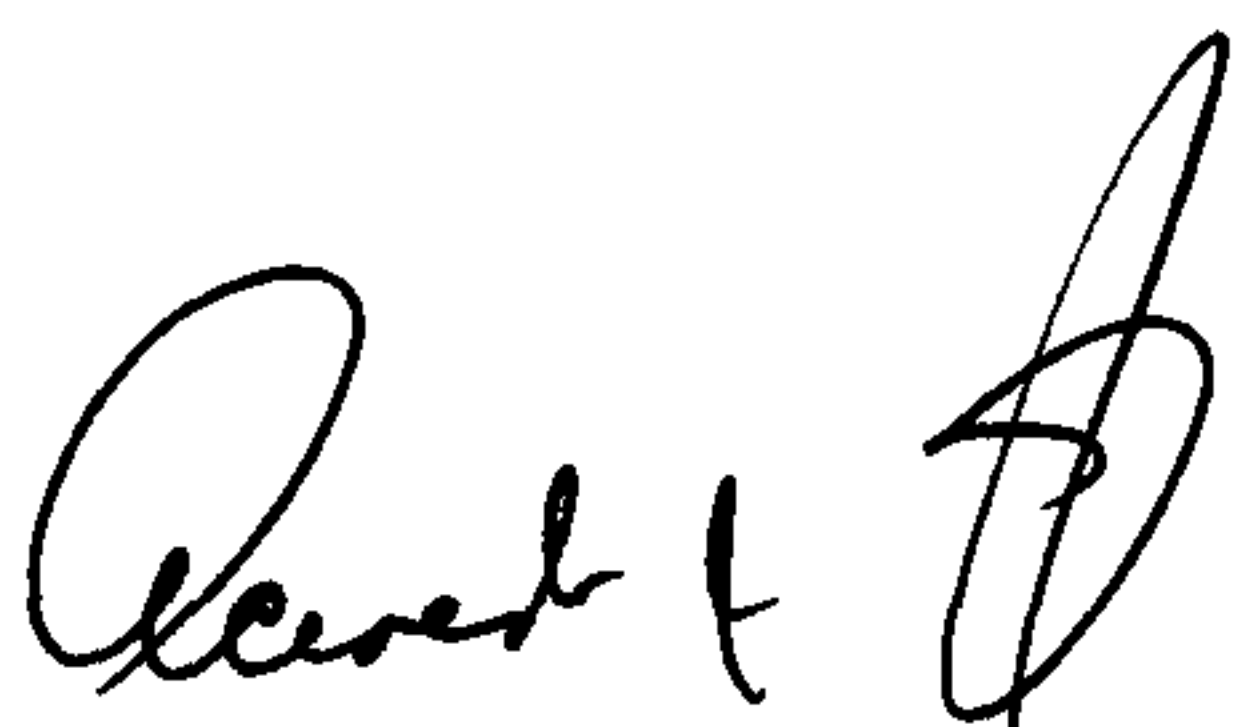
20 de marzo de 1997

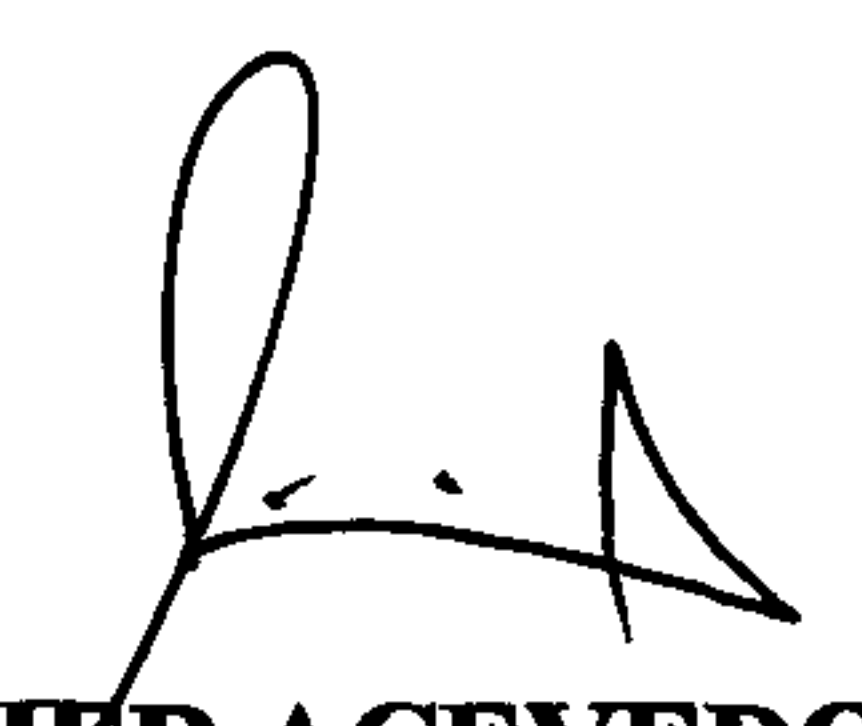
A LOS SEÑORES MIEMBROS DEL DIRECTORIO Y ACCIONISTAS DE INMOBILIARIA GUAYAQUIL S.A. - IGSA:

Hemos auditado el balance general adjunto de INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL "IGSA" S.A., al 31 de diciembre de 1996 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 1996, los resultados de sus operaciones, la evolución del patrimonio 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 1996
(Expresado en miles de sucres)

ACTIVOS

ACTIVO CORRIENTE

Caja y bancos		45,571 ✓
Cuentas por cobrar:		
Clientes	10,580 ✓	
Accionistas y Compañías relacionadas	1,327,495	
Impuestos anticipados	105,826	
Otros	10,591	1,454,492

Construcciones en proceso		3,908,300
Gastos pagados por anticipado		6,987

Total Activo Corriente		5,415,350 → 10.952'994.674

PROPIEDADES Y EQUIPOS

1,606,093 ✓

INVERSIONES EN ACCIONES

no dice.

4,672,184 - 225.000. =

11,693,627. - 12.559'312.569.

PASIVO Y PATRIMONIO

diff. 865.686.

PASIVO CORRIENTE

Obligaciones bancarias y financieras		5,941,401
Porción deuda largo plazo		414,388
Cuentas por pagar:		
Accionistas y compañías relacionadas	8,901	
Impuesto por pagar	8,063	
Intereses por pagar	263,453	
Otras	4,525	284,942
	-----	-----
Total Pasivo Corriente		6,640,731

DEPOSITOS EN GARANTIA

197,512

OBLIGACIONES BANCARIAS LARGO PLAZO

2,544,655 ✓

9.382.898. =

PATRIMONIO ✓

2,310,729 ✓

11,693,627

10.

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 1996
(Expresado en miles de sucres)

INGRESOS:

Ventas	672,475
Arrendamientos	1,392,721
Administración de áreas comunes	358,615
	2,423,811

COSTOS Y GASTOS:

Costo de ventas	(434,256)
Gastos administrativos	(597,635)
Gasto de mantenimiento y áreas comunes	(434,522)
Utilidad operacional	957,398

OTROS INGRESOS (EGRESOS)

Intereses pagados (neto de intereses ganados por S/.M. 4,850)	(955,873)
Otros	48,651
Utilidad antes de impuesto a la renta	50,176
Impuesto a la Renta	(12,544)
Utilidad neta	<u>37,632</u>

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 1996
(Expresado en miles de sucres)

	<u>CAPITAL SOCIAL</u>	<u>RESERVA POR REVALORIZA- CION DEL PATRIMONIO</u>	<u>RESERVA LEGAL</u>	<u>REEXPRESION MONETARIA</u>	<u>UTILIDADES NO DISTRIBUIDAS</u>	<u>TOTAL</u>
Saldos al 1° de enero de 1995	7,700	728,636	3,850	2,373,549	158,892	3,272,627
Reexpresión Monetaria	-	199,592	-	(1,210,608)	11,486	(999,530)
Utilidad del ejercicio	-	-	-	-	37,632	37,632
	7,700 (1)	928,228	3,850	1,162,941	208,010	2,310,729

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

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 1996
(Expresado en miles de sucres)

Los recursos financieros fueron originados por:

Utilidad del ejercicio	37,632
Más - Cargos por depreciación que no afectan al Capital de Trabajo	111,660

Total de recursos financieros orginados en las operaciones	149,292
Adiciones en Depósitos en garantías	59,818
Incremento Obligaciones bancarias Largo Plazo	2,544,655

	2,753,765

Los recursos financieros fueron utilizados en:

Adiciones de propiedades y equipos	6,962
Inversiones en acciones	4,672,080
Corrección monetaria de pasivos corrientes no monetarios	1,332,464

Disminución en el Capital de Trabajo	(3,257,741)
	=====

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 1996

(Expresado en miles de sucres)

(Continuación)

Análisis de los componentes del Capital del Trabajo:

Aumento en los activos corrientes

Caja y bancos	28,119
Cuentas por cobrar	209,557
Construcciones en proceso	221,652
Gastos pagados por anticipado	311
	459,639

(Aumento) Disminución en los pasivos corrientes

Obligaciones bancarias y financieras	(4,084,026)
Porción Corriente deuda largo plazo	(414,388)
Cuentas por pagar	781,034
	(3,717,380)

Disminución en el Capital de Trabajo

(3,257,741)

Capital de Trabajo al inicio del año

2,032,360

Déficit de Capital de Trabajo al final del año

(1,225,381)

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 1996
(Cifras expresadas 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 (26.2% correspondiente al año 1996).

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)

c. Propiedades y equipo

Se muestran al valor acumulado al 31 de diciembre de 1995 (costo más las revalorizaciones y corrección monetaria), más el ajuste por inflación por el año de 1996 (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.

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

d. Inversiones en acciones

*ojo valor mas
basta en bre/Superes*

Representan básicamente valores entregados (S/.M. 4,671,959) como aportes para futuros aumentos de Capital de la Compañía Mecanos S.A.C.I., una compañía relacionada.

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/. 3,635 por US\$ 1 al 31 de diciembre de 1996).

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 a la cuenta reexpresión monetaria.

NOTA 3 - PROPIEDADES Y EQUIPOS:

A continuación se presenta el movimiento de las propiedades y equipos durante el año 1996:

	Saldo al 1° de enero de 1996 S/.M.	Adiciones S/.M.	Retiros S/.M.	Reexpresión Monetaria S/.M.	Saldo al 31 de diciembre de 1996 S/.M.	Tasa anual de Depreciación %
Edificios	1,385,198	-	-	362,922	1,748,120	5
Muebles y enseres	40,160	1,962	(14,311)	9,411	37,222	10
Maquinaria y equipo	191,288	-	-	50,117	241,405	10
Vehículos	84,549	-	-	22,152	106,701	20
	<u>1,701,195</u>	<u>1,962</u>	<u>(14,311)</u>	<u>444,602</u>	<u>2,133,448</u>	
Menos: Depreciación Acumulada	(507,031)	(111,660)	14,311	(160,590)	(764,970)	
Terrenos	160,541	-	-	42,062	202,603	
Construcciones en proceso	23,152	5,000	-	6,860	35,012	
	<u>1,377,857</u>	<u>(104,698)</u>	<u>-</u>	<u>332,934</u>	<u>1,606,093</u>	

NOTA 4 - OBLIGACIONES BANCARIAS Y FINANCIERAS

Las obligaciones bancarias al 31 de diciembre de 1996 comprende:

a. Corto Plazo

Obligaciones contratadas en dólares por US\$ 1,630,000 a plazos que fluctúan entre 90 y 360 días e intereses a tasas anuales que fluctúan entre el 12% y 19,5%.

Estas obligaciones se encuentran garantizadas con las villas del Conjunto privado "El Manantial" (Ver Nota 7).

b. Largo Plazo

	INTERES %	MONTO US\$	PORCION CORRIENTE DEUDA A LARGO PLAZO	LARGO PLAZO	TOTAL
Banco Sociedad General Préstamos a cinco años plazo, pagaderos en cuotas mensuales hasta diciembre del 2001	16 y 21	514,042	261,491	1,607,052	1,868,543 (1)
Finagro Préstamos a cinco años plazo, pagaderos en cuotas mensuales hasta noviembre del 2001	16	300,000	152,897	937,603	1,090,500 (1)
		<u>814,042</u>	<u>414,388</u>	<u>2,544,655</u>	<u>2,959,043</u>

(1) Préstamos garantizados con hipotecas sobre 8 villas del conjunto privado "El Manantial" (Véase Nota 7).

El siguiente es un detalle de los vencimientos hasta la fecha de cancelación:

	US\$
1997	113,999
1998	134,436
1999	158,698
2000	190,222
2001	216,687
	<u>814,042</u>

NOTA 5 - CUENTAS POR PAGAR - OTRAS

Cuentas por pagar - otras, al 31 de diciembre de 1996, comprende:

	<u>S/.M.</u>
Servicios generales (agua, luz, teléfono, etc.) y de guardianía, por el mes de diciembre	65,184
Proveedores de bienes y servicios, para el proyecto "Conjunto El Manantial"	79,713
Mantenimiento del equipo de aire acondicionado del edificio	81,900
Anticipo de clientes (compra villa)	36,350
Otros	306
	<u>263,453</u>

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 1996; sobre los que no se han estipulado ni intereses ni fecha de vencimiento:

NOTA 6 - CUENTAS Y TRANSACCIONES CON ACCIONISTAS Y COMPAÑIAS
RELACIONADAS
(Continuación)

CUENTAS POR COBRAR:

Accionistas

Inversiones Aries S.A. ✓	62,650
Singer S.A. ✓	740,050

	802,700

Relacionadas

Rancho Brahman S.A.	47,008
Talleres Internacionales Cía. Ltda.	1,095
Coserge Cía. Ltda.	1,138
Equipartes S.A.	6,931
Mecanización Cía. Ltda.	1,156
Unidades S.A.	7,117
Inmobiliaria la Y S.A.	409,808
Mecanos S.A.C.	54,233
Otras Menores	884

	1,332,070
	=====

CUENTAS POR PAGAR

Accionista

MECSA S.A.	8,202

Relacionadas

Madirt Cía. Ltda.	699

	8,901
	=====

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.

(2)

NOTA 7 - CONTRATO DE CONSTRUCCION (Continuación)

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 al 31 de diciembre de 1995	473,901	3,212,747	3,686,648
Adiciones: Costos de construcción incurridos durante 1996	-	655,907	655,907
Menos: Valor asignado a una vivienda vendida durante el año de 1996	(43,082)	(391,173)	(434,255)
Saldos pendientes por 9 viviendas en construcción al 31 de diciembre de 1996	430,819	3,477,481	3,908,300 (1)

(1) Al 31 de diciembre de 1996, existen hipotecas sobre 8 villas en garantía de obligaciones bancarias de corto y largo plazo.

NOTA 8- VENTAS DEL CONJUNTO PRIVADO "EL MANANTIAL"

Durante el año de 1996 la compañía suscribió escritura de venta de una vivienda, 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.672,475 cubría el valor de la alícuota de terreno de propiedad de I.G.S.A. por S/M.43,082, y la recuperación de los costos de la construcción (S/M.391,173) hechos por cuenta del cliente comprador de la vivienda.

NOTA 9 - RESERVA LEGAL

De acuerdo con la legislación en vigor la compañía debe apropiar 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%.

b) Si es deudor podrá ser:

1. Compensado a nivel de cuentas patrimoniales, total o parcialmente primeramente con el saldo deudor de cuenta Reserva por Revalorización del Patrimonio, y cualquier remanente con las utilidades del ejercicio impositivo en curso, y 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.
3. 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.

NOTA 11 - REEXPRESION MONETARIA
(Continuación)

Si la compensación se hace con cargo a utilidades del ejercicio en curso o 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).

NOTA 12 - REFORMAS TRIBUTARIAS

El 30 de diciembre de 1996, el Congreso Nacional expidió la Ley No. 6, Reformatoria a la Ley de Régimen Tributario Interno, en la cual entre otros artículos, se reduce la tasa del 25% vigente de impuesto a la renta al 20% par el caso de que la compañía distribuya sus utilidades y al 10% en el caso de que la compañía decida reinvertir en el país sus utilidades.

De acuerdo al Art. 10 del Código Tributario estas reformas serán aplicables a partir del ejercicio económico de 1997.