

C.P.A. CARLOS ESPINOZA NARANJO
AUDITOR INDEPENDIENTE
REG. No. 12.078
SC- RNAE - 078
GUAYAQUIL - ECUADOR

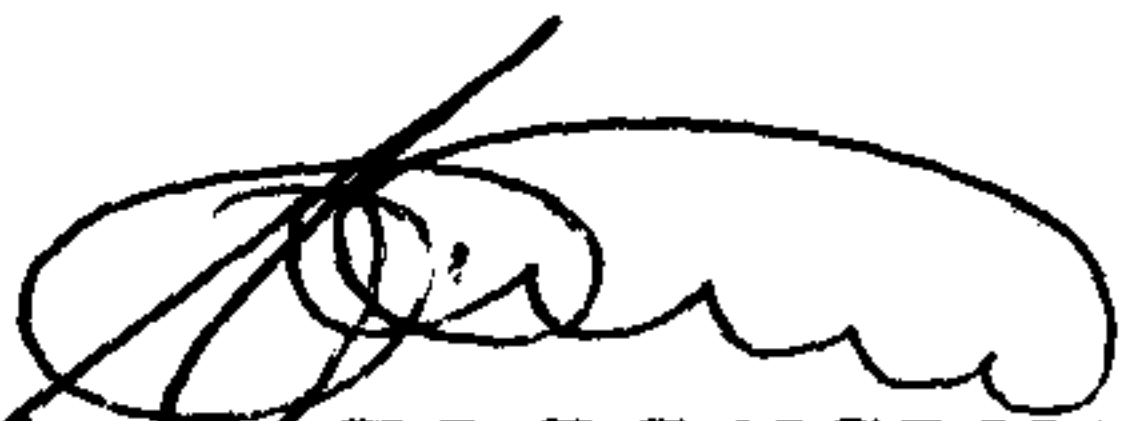
INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

**A Los Accionistas y la junta Directiva de
GERENCIA INDUSTRIAL, INDUGERENCIA S.A.**

Hemos auditado el Balance General adjunto de GERENCIA INDUSTRIAL, INDUGERENCIA S.A. Al 31 de Diciembre de 1996 y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el Patrimonio de los Accionistas y de flujos de caja por el año terminado en esa fecha. Dichos estados financieros son responsabilidad de la administración de la compañía. Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre dichos estados financieros basados en nuestra auditoría.

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas. Dichas 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 selectivas, de la evidencia que sustenta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Incluye también la evaluación de los principios de la contabilidad utilizados y de las estimaciones importantes hechas por la administración, así como la evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestra auditoría provee una base razonable para nuestra opinión.

En nuestra opinión, Los referidos estados financieros presentan razonablemente en todos los aspectos importantes, la situación financiera de GERENCIA INDUSTRIAL, INDUGERENCIA S.A. al 31 de Diciembre de 1996, el resultado de sus operaciones y los flujos de caja por el año terminado en esa fecha, de acuerdo 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.


C.P.A. CARLOS ESPINOZA N.
SC-RNAE 078
JUNIO 4, 1997

C.P.A. CARLOS ESPINOZA NARANJO
AUDITOR INDEPENDIENTE
REG. No. 12.078
SC- RNAE - 078
GUAYAQUIL - ECUADOR

CUMPLIMIENTO DE LA LEY DE REGIMEN TRIBUTARIO INTERNO

Nuestro examen fue realizado con el propósito de expresar una opinión sobre los Estados Financieros, tomados en conjunto, y en adición para cumplir con lo dispuesto en la ley de Régimen Tributario Interno, respecto del cumplimiento por parte de la compañía GERENCIA INDUSTRIAL, INDUGERENCIA S.A., como agente de retención, percepción y otras obligaciones como sujetos pasivos de Obligaciones Tributarias. Nuestro examen se efectuó de acuerdo con normas de Auditoría generalmente aceptadas e incluyó; en base a pruebas selectivas, el examen de las evidencias y se obtuvo una seguridad razonable que la Compañía GERENCIA INDUSTRIAL, INDUGERENCIA S.A. ha cumplido con lo dispuesto por la Ley de Régimen Tributario Interno en lo referente a sus obligaciones como agentes de retención, percepción y sujetos pasivos de Obligaciones Tributarias.

Son registros contables de la compañía las declaraciones del impuesto a la renta, retenciones en la fuente; y sus pagos y créditos son los saldos a cargo de la Compañía.

Lleva su contabilidad de acuerdo con las disposiciones de la Ley de Régimen Tributario Interno y su reglamento, los Estados Financieros están presentados de conformidad con los principios de contabilidad generalmente aceptados promulgados por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.



C.P.A. CARLOS ESPINOZA N.
SC-RNAE 078
JUNIO 4, 1997

GERENCIA INDUSTRIAL, INDUGERENCIA S.A.

BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 1996

ACTIVOS

	<u>NOTAS</u>	(SUCRES)
ACTIVO CORRIENTE:		
Caja y Equivalentes de Caja	2	5,539,449
Inversiones Temporales	3	843,088,000
Total de Activos Corriente		848,627,449
PROPIEDADES, NETO	4	6,476,390
Otros Activos	5	10,611,813,158
TOTAL		11,466,916,997

PASIVOS Y PATRIMONIOS

PASIVO CORRIENTE:		
Documentos por Pagar a Bancos	6	5,956,261,000
Cuentas por Pagar	7	1,133,419,968
Total Pasivo Corriente		7,089,680,968
OBLIGACIONES NO CORRIENTES	8	4,094,000,000
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS		
Capital Social	9	5,000,000
Reserva legal	10	3,544,286
Reserva Facultativa		11,440,594
Reserva por Revalorizac. Patrimonio		6,973,950
Reexpresión Monetaria		235,793,167
Utilidad Neta		20,484,032
Patrimonio de los Accionistas		283,236,029
TOTAL		11,466,916,997

Ver notas a los Estados Financieros

GERENCIA INDUSTRIAL, INDUGERENCIA S.A.

ESTADO DE RESULTADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 1996

	(Suces)
Ingresos Operacionales	350,456,093
COSTOS Y GASTOS	
Gastos Administrativos	6,509,877
Gastos Financieros	365,862,273
Otros Ingresos y Egresos, Neto	(47,429,119)
TOTAL	324,943,031
UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACION	
DE TRABAJADORES E IMPTO. A LA RENTA	25,513,062
APROPIACION A RESERVA LEGAL	(2,536,695)
IMPUESTO A LA RENTA + IMPUESTO UNICO	(2,492,335)
UTILIDAD NETA	20,484,032

Ver Notas a los Estados Financieros

GERENCIA INDUSTRIAL, INDUGERENCIA S.A.

ESTADO DE FLUJO DE CAJA
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1996

(Suces)

ACTIVIDADES DE OPERACION Y FINANCIAMIENTO

Utilidad Neta	20,484,032
Ajuste para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto utilizando en actividades de operación	
Apropiación a Reserva Legal	2,536,695
Incremento del Pasivo a Largo Plazo	4,094,000,000
Otros	167,040,000
Cambios en activos y Pasivos de Operación y Financiamiento:	
Disminución de Documentos y Ctas. por Cobrar	662,292,076
Aumento de Inversiones	(167,040,000)
Aumentos en Obligaciones Bancarias	1,232,050,000
Aumentos en Ctas. por Pagar	532,806,681
Aumentos en otros Activos	(6,617,189,397)
 Efectivo Neto utilizado y proveniente de Actividades de Operación y Financiamiento	 (73,019,913)
 Disminución neto de caja y equivalente de Caja	 (73,019,913)
Caja y equivalente de caja al principio del año	78,559,362
 CAJA Y EQUIVALENTE DE CAJA AL FIN DEL AÑO	 5,539,449

Ver Notas a los Estados Financieros

GERENCIA INDUSTRIAL, INDUGERENCIA S.A.

ESTADO DE CAMBIO EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1996

	<u>ACCIONES</u>	<u>CAPITAL EN TRAMITE</u>	<u>REEXPRESION MONETARIA</u>	<u>RSVA. REVALOR. PATRIMONIO</u>	<u>RESERVA LEGAL</u>	<u>UTILIDADES NO DISTRIBUIDAS</u>	<u>UTILIDADES NETO</u>
ENERO 01/96	2.000.000	3.000.000	72.474.320	4.282.153			10.075.912
MOVIMIENTOS DEL AÑO	3.000.000	(3.000.000)			1.007.591	9.068.321	(10.075.912)
APROPIACION					2.536.695		
UTILIDAD NETA							20.484.032
REEXPRESION			163.318.847	2.691.797		2.372.273	
DICIEMBRE 31/96	<u>5.000.000</u>	<u>-0-</u>	<u>235.793.167</u>	<u>6.973.950</u>	<u>3.544.286</u>	<u>11.440.594</u>	<u>20.484.032</u>
							<u>283.236.029</u>

Ver notas a los Estados Financieros

GERENCIA INDUSTRIAL, INDUGERENCIA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1996

1. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

La compañía fue constituida en el Ecuador el día 22 de Agosto de 1990 y su actividad principal es dedicarse a la administración de bienes inmuebles.

Bases de Presentación .- Los estados financieros adjuntos fueron preparados de acuerdo con normas y prácticas contables establecidas o autorizadas por la Superintendencia de Compañías las que difieren de los principios de contabilidad generalmente aceptados en que no contemplan el ajuste de los estados financieros para reconocer en forma integral los efectos de las variaciones en el poder adquisitivo del sucre, excepto por el balance general, que fue preparado aplicando el Sistema de Corrección Monetaria de conformidad con lo establecido en las disposiciones legales, utilizando para ello, principalmente, el índice de precios al consumidor a nivel nacional para dar efecto a los cambios en el poder adquisitivo del sucre en las partidas no monetarias. Los rubros que conforman el estado de resultado están presentados a sus costos históricos.

Corrección Monetaria.- El balance general al 31 de Diciembre de 1996, incluye los ajustes por Corrección Monetaria de las partidas no monetarias, como sigue:

Inversiones: Como está indicado en la política de valuación y en base a la variación del índice de precios al consumidor.

Propiedades: Se ajustan en base al índice de precios al 31 de Diciembre de 1996.

Patrimonio: Los saldos iniciales y los movimientos que no implican transferencias entre cuentas se ajustan en base a la variación porcentual del índice de precios al consumidor. El valor del ajuste se registró con crédito a la cuenta reserva por revalorización del patrimonio.

Reexpresión Monetaria: Esta cuenta registra la contrapartida de los ajustes a activos y pasivos no monetarios y del patrimonio. El saldo de esta cuenta no está sujeto a reexpresión. El saldo deudor puede ser compensado con las utilidades retenidas y con la reserva por revalorización del patrimonio. Si el saldo es acreedor, puede ser capitalizado con el 20% del impuesto a la renta.

Propiedades - Están registrados al costo reexpresado.

Otros Activos - Corresponden a Transacciones con compañías relacionadas, intereses por obligaciones; y, otras cuentas por cobrar.

Impuesto a la Renta - La Provisión para el pago del impuesto a la renta se registra a la tasa actual del 25% sobre la utilidad tributable.

De acuerdo con el estatuto de retención en la fuente, según lo dispone la Ley de Régimen Tributario Interno, casi todo el tributo se paga anticipadamente.

2. CAJA Y EQUIVALENTE DE CAJA

Al 31 de Diciembre de 1996 es como sigue:

	(Suces)
Bancos Locales	<u>5,539,449</u>
TOTAL	<u>5,539,449</u>

3. INVERSIONES TEMPORALES

Las Inversiones Temporales están constituidos como sigue:

	(Sucre)
Inversiones Financieras	
Letras	676,048,000
Reexpresión Año/96	167,040,000
TOTAL	843,088,000

4. PROPIEDADES, NETO

Al 31 de Diciembre de 1996 el detalle de las propiedades es como sigue:

	<u>Saldo al</u> <u>31-XII-95</u>	<u>Reexpresión</u> <u>Año/96</u>	<u>Saldo al</u> <u>31-XII-96</u>
			(Suces)
Terrenos			
Solar Buijo	5,133,473	1,342,917	6,476,390
TOTAL	5,133,473	1,342,917	6,476,390

5. OTROS ACTIVOS

Los otros activos están constituidos como sigue:

	(Suces)
Cias. Relacionadas :	
DENMAR	456,093
ANDRAJIM S.A.	232,345,687
PRODELIT S.A.	490,226,607
ECUAESTRUCTURA S.A.	336,304,006
COBIJERVI S.A	20,000,000
	1,079,332,393
	6,565,983,303
Interes por Obligaciones	2,961,032,564
Varios	10,606,348,260
Otras Cuentas por cobrar	5,464,898
total	10,611,813,158

Las Transacciones con compañías Relacionadas representa el financiamiento otorgado por las compañías para el desarrollo de actividades operacionales, los saldos con las compañías relacionadas, no tiene fecha específica de vencimiento ni genera interés.

6. DOCUMENTOS POR PAGAR A BANCOS

Al 31 de diciembre de 1996, incluyen principalmente documentos por pagar al Banco del Progreso con vencimiento hasta Marzo de 1997.

	TASA	(Suces)
Obligaciones Bancarias M/Nacional		
Banco del Progreso		
Oblig. de Oct./96 Vcto. Enero/97	52%,50%	2,449,000,000
Oblig. de Nov./96 Vcto. Feb./97	47%	2,206,261,000
Oblig. de Dic./96 Vcto. Marzo./97	47%	1,301,000,000
TOTAL		5,956,261,000

7. CUENTAS POR PAGAR

Las cuentas por pagar están constituidas como sigue:

	(Suces)
Saldo Impto. Renta Cia. Año/96	146,113
Intereses por Obligaciones	466,273,855
Accionistas	667,000,000
TOTAL	1,133,419,968

8. OBLIGACIONES NO CORRIENTES

Las obligaciones no corrientes consisten en lo siguiente:

	TASA	(Suces)
Banco del Progreso		
L/#. 96.3609. Vcto. Enero 13/97	46%	1,800,000,000
L/#. 96.4594. Vcto. Marzo 3/97	40%	2,294,000,000
TOTAL		4,094,000,000

Hemos observado que la política aceptada por la administración es continuar renovando los préstamos , por lo tanto no existirán desembolsos a corto plazo por las cantidades no canceladas .

9. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de Diciembre de 1996 el capital social consiste 5.000 Acciones con valor nominal de S/.1.000,00 c/u.

10. RESERVA LEGAL

La ley de compañías establece una apropiación obligatoria del 10% de la utilidad anual para su constitución hasta que represente por lo menos el 50% del capital pagado. EL saldo de esta reserva puede ser capitalizado o utilizado para cubrir pérdidas. Se ha efectuado la apropiación o reserva legal por el resultado del año 1996 por un Monto de S/. 2,536,695.

11. CONTINGENCIAS

Al 31 de Diciembre de 1996, la compañía no presenta saldos en los Activos Contingentes.

12. INDICES DE PRECIOS AL CONSUMIDOR

La disminución en el poder adquisitivo del sucre distorsiona el significado y la comparabilidad de los estados financieros con los de los años anteriores. La información relacionada con el porcentaje de variación de los índices de precios del consumidor, preparada por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, es como sigue:

<u>Año terminado</u> <u>Diciembre 31</u>	<u>Variación</u> <u>Porcentual</u>
1993	32
1994	24
1995	22
1996	26

13. SITUACION TRIBUTARIA

Hasta la presente fecha no se ha efectuado por las Autoridades Tributarias, la Fiscalización de las declaraciones de Impuesto a la Renta, Retenciones en la Fuente. Estas declaraciones se encuentran disponibles para su revisión.