
C E D A E S . A .
ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 1996.
JUNTO CON EL INFORME DEL AUDITOR EXTERNO

DIGITADO

FECHA: 07 ENE. 1998

RECIBIDO

Control de Auditorías e Intervención

FECHA: 05 ENE. 1998

Ing. Com. Ricardo Valencia Cobos
Auditor Independiente
SC - RNAE No. 100
Reg. Cont. # 8633

FORMA DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

Excmo. Sr. Presidente de la compañía
Cedae S.A.

He revisado el balance general adjunto de CEDAE S.A. al 31 de diciembre de 1996, en el cual he observado, como auditor independiente y en conformidad con la normativa que le es aplicable, que la información financiera presentada en el balance general adjunto es veraz y razonable, de acuerdo con la información que he obtenido de la documentación que he examinado y de la información que he obtenido de la documentación que he examinado y de la información que he obtenido de la documentación que he examinado.

CEDAE S.A.

He revisado los estados financieros adjuntos de CEDAE S.A. al 31 de diciembre de 1996, en los cuales he observado, como auditor independiente y en conformidad con la normativa que le es aplicable, que la información financiera presentada en los estados financieros adjuntos es veraz y razonable, de acuerdo con la información que he obtenido de la documentación que he examinado y de la información que he obtenido de la documentación que he examinado.

ESTADOS FINANCIEROS A DICIEMBRE 31 DE 1996 JUNTO CON EL INFORME DEL AUDITOR

Los estados financieros adjuntos de CEDAE S.A. al 31 de diciembre de 1996, en los cuales he observado, como auditor independiente y en conformidad con la normativa que le es aplicable, que la información financiera presentada en los estados financieros adjuntos es veraz y razonable, de acuerdo con la información que he obtenido de la documentación que he examinado y de la información que he obtenido de la documentación que he examinado.

He revisado los estados financieros adjuntos de CEDAE S.A. al 31 de diciembre de 1996, en los cuales he observado, como auditor independiente y en conformidad con la normativa que le es aplicable, que la información financiera presentada en los estados financieros adjuntos es veraz y razonable, de acuerdo con la información que he obtenido de la documentación que he examinado y de la información que he obtenido de la documentación que he examinado.

Excmo. Sr. Presidente de la compañía
Cedae S.A.

Ing. Com. Ricardo Valencia Cobos
Auditor Independiente
SC - RNAE No. 100
Reg. Cont. # 8633

Ing. Com. Ricardo Valencia Ceballos
Auditor Independiente
Casilla # 10736
Guayaquil - Ecuador

CEDAE S.A.
BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE DE 1996

ACTIVOS
(Expresados en Miles de Sueros)

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los accionistas de la Compañía
CEDAE S.A.

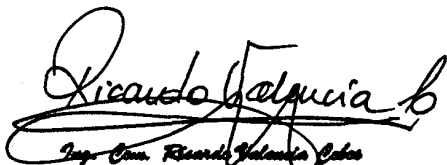
TOTAL ACTIVO CORRIENTE

He auditado el balance general adjunto de CEDAE S.A. al 31 de Diciembre de 1996, los estados de resultados, evolución del patrimonio y flujo de efectivo que le son relativos por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la Gerencia de la Compañía. Mi responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre los mismos en base a mi auditoria.

Esta auditoria se efectuó de acuerdo con normas de auditoria generalmente aceptadas. Esas normas requieren que se planifiquen y ejecute la auditoria de tal manera que pueda obtener una seguridad razonable que los estados financieros están libres de errores importantes. Una auditoria incluye en base a pruebas selectivas, el examen de la evidencia que soporta las cifras y revelaciones de los estados financieros, así como la evaluación de los Principios de Contabilidad utilizados, disposiciones legales emitidas en la República del Ecuador y las estimaciones significativas efectuadas por la gerencia, así como la evaluación de la presentación de los estados financieros tomados en conjuntos. Considero que mi auditoria proporciona una base razonable para expresar mi opinión.

En mi opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente en todos los aspectos importantes, la situación financiera de la compañía CEDAE S.A. al 31 de Diciembre de 1996, los resultados de sus operaciones, evolución del patrimonio y flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados y modificados en ciertos aspectos por normas y prácticas contables establecidas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

Guayaquil, Junio 26 de 1997


Ing. Com. Ricardo Valencia Ceballos
Auditor Independiente
SC - RNAE No. 100
Reg. Cont. # 8633

CEDAE S.A.
BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE DE 1996

PASIVOS Y ACTIVOS MONETARIOS
 (Expresados en Miles de Suces)

Notas

ACTIVO CORRIENTE

CAJA Y BANCO

CUENTAS POR COBRAR

IMPUESTOS RETENIDOS

DEBITOS A PLAZO

DEBITOS POR PAGAR

COMPANIAS RELACIONADAS

OTROS DEBITOS

OTROS CREDITOS

OTROS PASIVOS

OTROS PASIVOS

OTROS PASIVOS

OTROS PASIVOS

OTROS PASIVOS

OTROS PASIVOS

OTROS PASIVOS

OTROS PASIVOS

OTROS PASIVOS

OTROS PASIVOS

OTROS PASIVOS

OTROS PASIVOS

OTROS PASIVOS

OTROS PASIVOS

OTROS PASIVOS

OTROS PASIVOS

OTROS PASIVOS

OTROS PASIVOS

OTROS PASIVOS

OTROS PASIVOS

OTROS PASIVOS

OTROS PASIVOS

OTROS PASIVOS

OTROS PASIVOS

OTROS PASIVOS

OTROS PASIVOS

OTROS PASIVOS

OTROS PASIVOS

OTROS PASIVOS

OTROS PASIVOS

OTROS PASIVOS

OTROS PASIVOS

OTROS PASIVOS

OTROS PASIVOS

OTROS PASIVOS

OTROS PASIVOS

OTROS PASIVOS

OTROS PASIVOS

OTROS PASIVOS

OTROS PASIVOS

OTROS PASIVOS

OTROS PASIVOS

OTROS PASIVOS

OTROS PASIVOS

TOTAL PASIVO CORRIENTE

TOTAL ACTIVO CORRIENTE

TOTAL DEL ACTIVO

3,712
 140,791
 1,638
 146,141
 7,035,215
 7,181,356

LAS NOTAS QUE SE ADJUNTAN FORMAN PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

ESTADOS FINANCIEROS

ESTADOS FINANCIEROS

ESTADOS FINANCIEROS

ESTADOS FINANCIEROS

ESTADOS FINANCIEROS

ESTADOS FINANCIEROS

ESTADOS FINANCIEROS

ESTADOS FINANCIEROS

ESTADOS FINANCIEROS

ESTADOS FINANCIEROS

ESTADOS FINANCIEROS

ESTADOS FINANCIEROS

ESTADOS FINANCIEROS

ESTADOS FINANCIEROS

ESTADOS FINANCIEROS

ESTADOS FINANCIEROS

ESTADOS FINANCIEROS

ESTADOS FINANCIEROS

ESTADOS FINANCIEROS

ESTADOS FINANCIEROS

ESTADOS FINANCIEROS

ESTADOS FINANCIEROS

ESTADOS FINANCIEROS

ESTADOS FINANCIEROS

ESTADOS FINANCIEROS

ESTADOS FINANCIEROS

ESTADOS FINANCIEROS

ESTADOS FINANCIEROS

ESTADOS FINANCIEROS

ESTADOS FINANCIEROS

ESTADOS FINANCIEROS

ESTADOS FINANCIEROS

ESTADOS FINANCIEROS

ESTADOS FINANCIEROS

ESTADOS FINANCIEROS

ESTADOS FINANCIEROS

TOTAL PASIVO

TOTAL PATRIMONIO PASIVO

TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO PASIVO

TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO PASIVO

TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO PASIVO

TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO PASIVO

TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO PASIVO

TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO PASIVO

TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO PASIVO

TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO PASIVO

TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO PASIVO

CEDAE S.A.
ESTADO BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE DE 1996

(PASIVOS Y PATRIMONIOS)
 (Expresados en Miles de Suces)

NOTAS

Notas

PASIVO CORRIENTE
CUENTAS POR PAGAR

511

TOTAL PASIVO CORRIENTE

511

PASIVO A LARGO PLAZO

DOCUMENTOS POR PAGAR LETRAS

5

2,362,768

COMPAÑÍAS RELACIONADAS

6

739,469

OBLIGACIONES POR PAGAR

7

3,942,620

APORTE FUTURO AUMENTO DE CAPITAL

8

43,763

TOTAL PASIVOS

TOTAL PASIVO A LARGO PLAZO

7,088,620

TOTAL PASIVO CORRIENTE Y A LARGO PLAZO

TOTAL PASIVO

7,089,131

PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

CAPITAL SOCIAL

9

5,000

UTILIDAD ACUM. EJERC. ANT.

95

RESERVA REVALORIZACION DEL PATRIMONIO

527,387

REEXPRESION MONETARIA

-459,196

UTILIDAD DEL EJERCICIO

18,939

TOTAL PATRIMONIO NETO

92,225

TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO

7,181,356

LAS NOTAS QUE SE ADJUTAN FORMAN PARTE INTEGRANTE LOS ESTADOS
 FINANCIEROS

CEDAE S.A.
ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 1996

(Expresados en Miles de Suces)

INGRESOS

SERVICIOS VARIOS
OTROS INGRESOS

155,498
20,477

TOTAL INGRESOS

175,975

GASTOS

GASTOS DE ADMINISTRACION
GASTOS FINANCIEROS

6,605
149,920

TOTAL GASTOS

156,525

UTILIDAD BRUTA DEL EJERCICIO
(-) 25% IMPUESTO A LA RENTA

19,450
-511

UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO

18,939

CEDAE S.A.
EVOLUCION DEL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 1996
(EXPRESADO EN MILES DE SUQUES)

	CAPITAL SOCIAL	AUMENTO DE CAPITAL	RESERVA POR REV. PATRIM.	REEXPRESION MONETARIA	UTILIDAD DEL EJERCICIO	UTILIDAD DE EJERCICIO ANTERIOR	TOTAL
Saldo al 31 de Dic. de/95	2,000	3,000	416,993	-348,783		76	73,286
Aprobacion de aumento de Capital	3,000	-3,000					0
Correccion Monetaria/96			110,394	-110,394			0
Ajustes a Otras cuentas				-19		19	0
Utilidad del Ejercicio					18,939		18,939
Saldo al 31 de Dic. de 1996	5,000	0	527,387	-459,196	18,939	95	92,225

LAS NOTAS QUE SE ADJUNTAN FORMAN PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

CEDAE S.A.

**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1996
AL 31 DE DICIEMBRE DE 1996**

1.- ACTIVIDADES DE OPERACION

Utilidad Neta	18,940
Concesión de Créditos Otorgados	-2,144,731
Flujo de Efectivo por Actividad de Operación	-2,125,791

2.- ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO

Recibido de Compañías Relacionadas	739,469
Efectivo recibido por Préstamos Bancarios	6,305,388
Aporte Futuro Aumento de Capital	43,763
Flujo de Efectivo por Actividades de Financiamiento	7,088,620

3.- ACTIVIDADES DE INVERSIÓN

Efectivo pagado por Inversión efectuada	-4,982,004
Flujo de Efectivo por Actividad de Inversión	-4,982,004

Efectivo al principio del año	22,887
--------------------------------------	---------------

Efectivo al final del año	3,712
----------------------------------	--------------

COMPANIA S.A. (C.A.)

En el mes de diciembre de 1996, las directrices con compañías relacionadas se refieren a las compañías...

(En miles de dólares)

CEDAE S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 1996**

Capital Social

475.000

Reserva Legal

475.000

Reserva de Retención

475.000

Reserva de Depreciación

475.000

Reserva de Amortización

475.000

Reserva de Provisión

475.000

Reserva de Impuesto

475.000

Reserva de Dividendos

475.000

(Expresados a miles de Suces)

1.- IDENTIFICACION DE LA COMPAÑIA

La compañía fue constituida en la República del Ecuador el 20 de Septiembre de 1990. Su objetivo principal es la administración de bienes inmuebles, así como también la intermediación en el arrendamiento y venta de inmuebles.

La compañía fue constituida en la República del Ecuador el 20 de Septiembre de 1990. Su objetivo principal es la administración de bienes inmuebles, así como también la intermediación en el arrendamiento y venta de inmuebles.

2.- PRINCIPALES PRINCIPIOS Y/O PRACTICAS CONTABLES

La compañía mantiene sus registros contables, y prepara sus estados financieros en suces (s/) sobre de la base del convencionalismo del costo histórico, modificada por la aplicación del sistema de corrección monetaria.

A continuación se resumen los principales principios y/o prácticas contables aplicadas por la compañía en la preparación de sus estados financieros de acuerdo a los principios de contabilidad generalmente aceptados y disposiciones legales emitidas en la República del Ecuador.

a) Ingresos:

Los ingresos obtenidos han sido registrado sobre la base de medición del principio de realización. Según el cual el ingreso es reconocido cuando los activos son vendidos o los servicios son prestados.

b) Gastos:

Los gastos incurridos han sido contabilizados de acuerdo al principio Reconocimiento de Costos y Gastos según el cual los costos y gastos constituyen disminuciones brutas en activos o aumentos brutos en pasivos, reconocidos y medidos de acuerdo a principios de contabilidad, que resultan de las actividades de un ente contable y pueden cambiar el patrimonio de sus propietarios.

3.- COMPAÑÍAS RELACIONADAS

DOCUMENTOS POR PAGAR

Al 31 de Diciembre de 1996, las transacciones con compañías relacionadas se resumen a continuación:

COMPANIAS RELACIONADAS

(En miles de Suces)

Compañías

URBACORP S.A.	368.170
UNIONSI S.A.	475.833
BLAL S.A.	610.051
FIDUTEC S.A.	18.305
ATOX S.A.	228.768
AJEL S.A.	259.284
FRANJIME S.A.	116.733
NOVABIENES S.A.	12.912
BRUCIA S.A.	1.167.489
EMBRATEL S.A.	679.802
PROMAXTER S.A.	430.000
JAVILEVA S.A.	327.482
CORPINVEST S.A.	584.690
ECUACONFIANZA S.A.	1.755.696
TOTAL	7.035.215

Estos saldos no generan intereses ni vencimientos definidos. Transacciones se realizaron en condiciones similares que las realizadas con terceros.

4.- CORRECCION MONETARIA

4.1.- AUMENTO DE CAPITAL

De acuerdo con disposiciones legales, a partir de 1991 se encuentra en vigencia la aplicación del sistema de corrección monetaria, el cual busca ajustar contablemente las partidas no monetarias del balance general cuyo valor en libros es susceptible de ser diferente al valor de mercado.

Al 31 de Diciembre de 1996 la compañía ajustó las cuentas patrimoniales excepto el saldo de Reexpresión Monetaria.

El porcentaje de ajuste es determinado sobre el índice nacional de precio al consumidor, el mismo que registró al 30 de Noviembre de 1996 un efecto inflacionario del 26,16%.

El valor del ajuste se registró para el caso de las cuentas patrimoniales excepto utilidades retenidas con cargo a la cuenta reexpresión monetaria y con crédito a la cuenta reserva por revalorización del patrimonio. Para utilidades retenidas se registra el incremento con crédito a esta misma cuenta y débito a la cuenta reexpresión monetaria.

Utilidad del ejercicio

5.- DOCUMENTOS POR PAGAR

Rentas con interés

Utilidad Ejercicio TASA (En miles de Suces)

Banco del Progreso			
LETRA #96L3553	Vcto. 97/01/02	42%	850.000
LETRA #96L3720	Vcto. 97/01/15	42%	506.000
LETRA #96L4346	Vcto. 97/02/04	42%	466.768
LETRA #96L4511	Vcto. 97/03/06	42%	<u>540.000</u>
TOTAL			2.362.768

SITUACIÓN TRIBUTARIA
COMPANÍAS RELACIONADAS

7. OBLIGACIONES BANCARIAS

Al 31 de Diciembre de 1996 este pasivo corresponde a seis documentos contraídos con el Banco del Progreso detallados a continuación:

PRECIOS AL CONSUMIDOR

PHC#9620219	Vcto.: 97/01/14	49%	del	474.000
PHC#9620220	Vcto.: 97/01/14	49%	del	533.000
PHC#9620221	Vcto.: 97/01/14	49%	del	491.000
PHC#9622388	Vcto.: 97/02/11	47%		556.100
PHC#9622389	Vcto.: 97/02/11	47%		938.520
PHC#9624663	Vcto.: 97/03/09	47%		950.000

TOTAL

3'942.620

NOVASISTEMA S.A. - LEMENES

43,763

Mediante Resolución No. 96-2-1-1-0000373 de la Superintendencia de Compañías, y otorgada ante el notario Vigésimo Cuarto del Cantón Guayaquil con fecha 6 de Agosto de 1996, se autorizó aumentar el Capital Social de la compañía en S/. 3'000.000 de sucres, con lo cual al cierre del ejercicio totalizan S/. 5'000.000 de sucres de capital.

Utilidad del Ejercicio	19.450
menos:	-
Rentas con Impuesto Unico	17.406
Utilidad Gravable:	<u>2.044</u>
25% Impuesto Renta:	<u>511</u>
TOTAL IMPUESTOS:	<u>511</u>
Utilidad Neta del Ejercicio:	18.939

11.- 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.

12- CONTINGENCIAS

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

13- ÍNDICES 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:

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

14- EVENTOS SUBSECUENTES

A la fecha de emisión del informe por parte de los auditores externos no han existido situaciones que a criterio de la administración de la compañía pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros.