

Inmobiliaria Cruzazul S.A.

Junín 408 y Gral. Córdova

Telef. 562643

Ingeniera Comercial
Fátima Vergara
Departamento de Inspección y Control
SuperIntendencia de Compañías
Ciudad

J 8.620

Estimada Ingeniera:

De acuerdo a lo solicitado por Ud. en comunicación telefónica del día de ayer, cúmpleme enviarle la siguiente documentación:

1. Copia del asiento de diario No. 95-93, correspondiente a los créditos otorgados por Instituciones Financieras a Inmobiliaria Cruzazul, mismos que fueron cedidos a las compañías del Grupo Banatel (Subsidiarias de Cruzazul).
2. Informe sobre el examen de los Estados Financieros de Inmobiliaria Cruzazul por el ejercicio terminado el 31 de Diciembre de 1995, realizado por la firma Hansen-Holm & Co.
3. Copia de comunicaciones enviadas por Filanbanco, Banco de Colombia y Conticorp, en las que confirman conocer que los créditos otorgados a Inmobiliaria Cruzazul servían para capital de trabajo de las compañías del Grupo Banatel (compañías subsidiarias de Cruzazul).

En espera de que la presente información satisfaga sus requerimientos, me suscribo de Ud.

Atentamente,

Eduardo Salazar

ING. EDUARDO SALAZAR M.
CONTADOR
R.N.C. 0.11192

*Al mérito
58690
Anexo en
carpetas*



Banco de Colombia
E C U A D O R

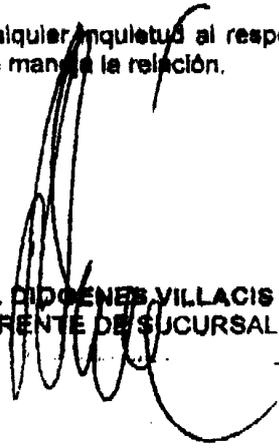
Guayaquil, Abril 26 de 1996

Señores
HANSEM-HOLM
Ciudad.-

De mis consideraciones:

De acuerdo a lo solicitado indicamos a ustedes que, según nuestros registros, la operación No.1006800014 (FI) fue originalmente concedida en Julio 31 de 1995 por USD 1'000.000,00 e instrumentada a favor de **INMOBILIARIA CRUZAZUL** para capital de operación agrícola, a través de las empresas que conforman el grupo Banatel, las que se dedican al cultivo de caña de azúcar.

Cualquier inquietud al respecto, por favor remitirse al Sr. Eduardo Flor, funcionario de crédito que maneja la relación.



Sr. DIOGENES VILLACIS GARCIA
GERENTE DE SUCURSAL (E)

CONTICORP S.A.

Guayaquil, Mayo 2 de 1996

Señores
HANSEN - HOLM & Co.
Ciudad

Estimados Señores:

La presente tiene por objeto, confirmar a Uds. que Inmobiliaria Cruzazul S.A. adeuda a Conticorp S.A. a Diciembre 31 de 1995 la suma de US\$2'724.780,46. Adicionalmente informamos que el mencionado valor corresponde a crédito otorgado a Inmobiliaria Cruzazul S.A. para el desarrollo de la actividad de caña por intermedio de sus compañías subsidiarias Grupo Banatcl.

Atentamente,


Ing. Carlos Baquerizo Blum, VP
FINANZAS CORPORATIVA
CONTICORP S.A.

RECEPCION
MAY 1996





FILANBANCO

EL BANCO DEL ECUADOR

Guayaquil, Mayo 2 de 1996

SEÑORES AUDITORES
HANSEN HOLM & Co.
CIUDAD

ATT. ECO. ARTURO HANSEN H.

De mis consideraciones:

Por medio de la presente y de acuerdo a lo solicitado por el Ing. Com. Elicer Campo - Gerente Financiero del Grupo Banatel -, informo lo siguiente :

1.- Con fecha 4 de Enero de 1996 se realizó una Inversión de us\$ 1'481.686,20 con el Republic International Corp a nombre de Filanbanco por cuenta de la Cia. Graunit, esta inversión tenía fecha de vencimiento el 5 de Febrero de 1996 y fue colocada al 15%. Los fondos de esta inversión provinieron de un crédito Multisectorial CFN otorgado a la Cia. Graunit acreditado el día 29 de Diciembre en la tarde, motivo por el cual la inversión se realizó en la fecha arriba indicada. En la fecha de vencimiento de la inversión estos fondos fueron utilizados para abonar el Aval 95-1875 por us\$ 1'928.110 que mantenía en nuestra institución la Cia. Inmobiliaria Cruzazul S.A.

2.- La deuda mencionada en el párrafo anterior que mantenía la Cia. Inmobiliaria Cruzazul y de acuerdo a lo indicado en comunicaciones escritas por nuestro cliente entendemos que dichos fondos fueron destinados a financiar el desarrollo de plantaciones de caña de azúcar en las empresas que conforman el Grupo Banatel.

Atentamente,

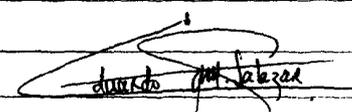
ING. KATYA JARAMILLO DE ROJAS
OFICIAL DE CREDITO

c.c. ING. PABLO VEGA
C.C. FILE

DIARIO No. 95 93

Guayaquil, Dic. 30 95

Contabilización: CONTABILIZAMOS AGENCIAS CON INSTITUCIONES FINANCIERAS POR CUENTA DE LAS CIAS. BANATEL Y GRAUWIT CON BANCO DE COLOMBIA Y FINANBANCO ASI COMO CON CONTICORP A D.C. 12/195 (T/C. 2923)

CODIGO	CUENTAS	PARCIAL	DEBE	HABER
170101001	BANATEL US\$ 2'724.700,47	Int. CxC	7964532314	
170201001	BANATEL US\$ 1'000.000	divers. CxC	2923000000	
550101099	CONTICORP US\$ 2'724.700,47			Atand. Acc. 7964532314
520102000	BANCO DE COLOMBIA			Doc. P. 2923000000
	- x -			
170101003	GRAUWIT US\$ 1'928.110	Int. CxC	5635865530	
520103000	FINANBANCO			Doc. x P. 5635865530
	- x -			
890201001	Banco CONTINENTAL OVERSEAS		12.781.256.040	
890201002	FINANBANCO		9.660.228.200	
490201001	BANATEL			7.157.502.362
490201002	CENATIC			2.939.648.890
490201003	LUMAVARD			2.684.063.768
490201004	GRAUWIT			5.796.136.920
490201005	DIASET			3.864.091.280
	INMOBILIARIA CRUZAZUL S.A.			
				
	ING. EDUARDO SALAZAR M. CONTADOR R.N.C. 0.11192			
		TOTAL		

16.523.398.844 =

Preparado por: 	Revisado por:	Digitado por: ✓			
			CONTADOR	GERENTE	ALBERIC...



Hansen-Holm & Co.

INMOBILIARIA CRUZAZUL S.A.

**INFORME SOBRE EL EXAMEN DE LOS
ESTADOS FINANCIEROS**

Al 31 de diciembre de 1995

*Autenticado en
F. J. S. L.*

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

**A los Señores Accionistas y Directores de
INMOBILIARIA CRUZAZUL S.A.**

Hemos auditado el balance general adjunto de **INMOBILIARIA CRUZAZUL S.A.**, al 31 de diciembre de 1995, el estado 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. Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre los mismos en base a nuestra auditoría.

Nuestra auditoría se efectuó de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas. Esas normas requieren que planifiquemos y ejecutemos la auditoría de tal manera que podamos obtener una seguridad razonable que los estados financieros están libres de errores importantes. Una auditoría incluye, en base a pruebas selectivas, el examen de la evidencia que soporta las cifras y revelaciones de los estados financieros; incluye también, 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 conjunto. Consideramos que nuestra auditoría proporciona una base razonable para expresar nuestra opinión.

En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **INMOBILIARIA CRUZAZUL S.A.**, al 31 de diciembre de 1995, el resultado 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 disposiciones legales emitidas en la República del Ecuador.



Hansen-Holm & Co.

La Compañía al 31 de diciembre de 1995, no ha recibido dividendos por las inversiones que mantiene en las compañías subsidiarias Grupo Banatel, debido a que éstas iniciaron sus operaciones en 1994 y 1995.

Nuestra opinión sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias por parte de INMOBILIARIA CRUZAZUL S.A., al 31 de diciembre de 1995, requerida por disposiciones legales, se emitirá por separado.

Marzo 22, 1996
Guayaquil - Ecuador

Hansen-Holm & Co.
Registro Nacional de Firmas Auditoras
No. 003

Kurt M. Hansen-Holm
Kurt M. Hansen-Holm (Socio)
CPA No. 13.712

INMOBILIARIA CRUZAZUL S.A.
BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 1995
(EXPRESADO EN MILES DE SUCRETES)

ACTIVOS		PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS	
ACTIVOS CORRIENTES:		PASIVOS CORRIENTES:	
Caja y bancos	9,559	Obligaciones bancarias (Nota 6) <i>Exceso de Col. Longines 2,923,000</i>	8,558,865
Cuentas y documentos por cobrar:		Cuentas y documentos por pagar:	
Compañías relacionadas (Nota 4)	17,406,109	Cuentas por pagar	57,674
Otras	<i>17.629</i> 223,282	Compañías relacionadas (Nota 4) <i>contienp 2.964.039</i>	6,100,314
Otras		Otras	375
Total activos corrientes	<u>17,636,950</u>	Total pasivos corrientes	<u>16,717,228</u>
INVERSIONES (Nota 5)	<u>32,582,095</u>	PRESTAMOS A FAVOR DE ACCIONISTAS (Nota 7)	<u>27,165,339</u>
OTROS ACTIVOS	<u>5,251</u>	 	
 		PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:	
 		Capital social 2,500,000 acciones ordinarias y nominativas de S/. 1,000 cada una	2,500,000
 		Reserva legal (Nota 8)	1,748
 		Reserva por revalorización del patrimonio (Nota 9)	3,181,630
 		Reexpresión monetaria (Nota 9)	626,811
 		Resultados acumulados	27,696
 		Utilidad del ejercicio	5,844
 		Total patrimonio de los accionistas	<u>6,343,729</u>
TOTAL	<u>50,226,296</u>	TOTAL	<u>50,226,296</u>

Las notas que se adjuntan forman parte integrante de los estados financieros (1 a 12)

INMOBILIARIA CRUZAZUL S.A.
ESTADO DE RESULTADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1995
(EXPRESADO EN MILES DE SUCRES)

INGRESOS:

Honorarios	163,066
Intereses ganados	<u>954</u>
Total	<u>164,020</u>

COSTOS Y GASTOS:

Gastos de administración	99,252
Otros egresos	<u>56,111</u>
Total	<u>155,363</u>

UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA Y RESERVA LEGAL 8,657

MENOS:

Impuesto a la renta	(2,164)
Reserva legal (Nota 8)	<u>(649)</u>

UTILIDAD DEL EJERCICIO 5,844

Las notas que se adjuntan forman parte integrante
de los estados financieros (1 a 12)

INMOBILIARIA CRUZAZUL S.A.
ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 1995
(EXPRESADO EN MILES DE SUCRES)

	Capital social	Reserva legal	Reserva por revalorización del patrimonio	Reexpresión monetaria	Resultados acumulados	Utilidad del ejercicio	TOTAL
Saldos al 31 de diciembre de 1994	2,500,000	1,465	1,839,757	(799,610)	12,771	9,528	3,563,91
Transferencia a resultados acumulados					9,528	(9,528)	
Ajustes año 1994		(366)	380,454	(380,454)	366		
Corrección monetaria 1995 (Nota 9)			961,419	1,806,875	5,031		2,773,31
Utilidad bruta del ejercicio						8,657	8,657
Provisión impuesto a la renta						(2,164)	(2,164)
Transferencia a reserva legal		649				(649)	
Saldos al 31 de diciembre de 1995	<u>2,500,000</u>	<u>1,748</u>	<u>3,181,630</u>	<u>626,811</u>	<u>27,696</u>	<u>5,844</u>	<u>6,343,71</u>

Las notas que se adjuntan forman parte integrante de los estados financieros (1 a 12)

INMOBILIARIA CRUZAZUL S.A.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1995
(EXPRESADO EN MILES DE SUCRES)

FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACION:

Efectivo recibido de clientes	178,919
Efectivo pagado a proveedores	<u>(180,157)</u>
Efectivo neto utilizado en actividades de operación	<u>(1,238)</u>

FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSION:

Efectivo pagado por compra de acciones	<u>(7,000)</u>
Efectivo utilizado en actividades de inversión	<u>(7,000)</u>

Disminución neta de efectivo	(8,238)
Efectivo al comienzo del año	<u>17,797</u>

EFFECTIVO AL FINAL DEL AÑO 9,559

Las notas que se adjuntan forman parte integrante
de los estados financieros (1 a 12)

INMOBILIARIA CRUZAZUL S.A.
CONCILIACION ENTRE LA UTILIDAD DEL EJERCICIO Y EL FLUJO
DE EFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE OPERACION
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 1995
(EXPRESADO EN MILES DE SUQUES)

UTILIDAD DEL EJERCICIO	<u>5,844</u>
 Partidas de conciliación entre la utilidad del ejercicio y el flujo de efectivo neto utilizado en actividades de operación:	
Provisión por impuestos	26,310
Provisión por intereses y multas	30,796
Amortización de cargos diferidos	1,116
Provisión impuesto a la renta	2,164
Transferencia a reserva legal	<u>649</u>
Total	<u>61,035</u>
 CAMBIOS NETOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:	
Cuentas por cobrar	14,899
Otros activos - diferidos	(4,418)
Cuentas por pagar	<u>(78,598)</u>
Total	<u>(68,117)</u>
 EFFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE OPERACION	 <u>(1,238)</u>

Las notas que se adjuntan forman parte integrante de los estados financieros (1 a 12)

INMOBILIARIA CRUZAZUL S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 1995
(EXPRESADAS EN MILES DE SUCRES)

1. IDENTIFICACION DE LA COMPAÑIA

INMOBILIARIA CRUZAZUL S.A., se constituyó en la República del Ecuador el 24 de agosto de 1990. Sus principales objetivos son invertir en toda clase de compañías y brindar asesoramiento técnico y administrativo.

2. OPERACIONES

De acuerdo con disposiciones legales vigentes, las operaciones y actividades de la Compañía se encuentran reguladas por la Ley de Compañías, Ley de Régimen Tributario Interno, Ley de Mercado de Valores y acuerdos contenidos en el acta constitutiva.

3. PRINCIPALES PRINCIPIOS Y/O PRACTICAS CONTABLES

A continuación se resumen los principales principios y/o prácticas contables seguidos por la Compañía, en la preparación de sus estados financieros, en base a acumulación, conforme principios de contabilidad generalmente aceptados, salvo en lo relativo a la corrección monetaria de los estados financieros que constituye una práctica legal tributaria establecida en el país a partir de 1991.

a. Base de presentación de los estados financieros

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados sobre la base legal del sistema de corrección monetaria, tal como se indica en Nota 9 a los estados financieros.

b. Inversiones a largo plazo

Las inversiones a largo plazo están registradas al costo de adquisición y ajustadas en base a corrección monetaria, cuyo costo no excede el valor patrimonial proporcional.

4. TRANSACCIONES CON COMPAÑIAS RELACIONADAS

Al 31 de diciembre de 1995, los saldos que se mantienen son:

	Cuentas por	
	cobrar	pagar
Conticorp S.A. (*)		7,964,532
Agromelonsa S.A.	813,467	65,562
Banatel S.A. (*)	10,910,903	18,609
Agroland S.A.		51,611
Graunit S.A. (*)	5,651,497	
Cenatic S.A.	3,948	
Lomaverde S.A.	5,098	
Difaset S.A.	5,191	
Agrogusi S.A.	4,136	
Agrigazu S.A.	2,068	
Agriot S.A.	2,012	
Agroli S.A.	2,524	
Agrolim S.A.	2,123	
Agrosilant S.A.	1,337	
Agrijaz S.A.	1,805	
Total	<u>17,406,109</u>	<u>8,100,314</u>

(*) Préstamo obtenido de Conticorp y que fue cedido a compañías del Grupo Banatel.

Por concepto de honorarios la Compañía registró ingresos relacionados con el servicio prestado a las siguientes compañías:

Banatel S.A.	41,923
Agromelonsa S.A.	6,219
Graunit S.A.	9,671
Cenatic S.A.	7,081
Lomaverde S.A.	9,144
Difaset S.A.	9,309
Agrijaz S.A.	3,237
Agrosilant S.A.	2,397
Agrolim S.A.	3,809
Agroli S.A.	4,527
Agriot S.A.	3,607
Agrigazu S.A.	3,707
Agrogusi S.A.	7,435
Total	<u>112,066</u>

5. INVERSIONES

Al 31 de diciembre de 1995, comprende:

	Costo	Reexpresión	Total	Participación %
Agrícola El Jazmín S.A.	40,000	91,949	131,949	100
Agrosilant S.A.	40,000	91,949	131,949	100
Agrolim S.A.	40,000	91,949	131,949	100
Agroli S.A.	40,000	91,949	131,949	100
Agriot S.A.	40,000	91,949	131,949	100
Agrigazu S.A.	40,000	91,949	131,949	100
Agrogusi S.A.	40,000	91,949	131,949	100
Agromelonsa S.A.	40,000	91,949	131,949	100
Banatel S.A.	(*) 9,512,736	1,371,801	10,884,537	100
Cenatic S.A.	(*) 5,139,649	384,791	5,524,440	100
Difaset S.A.	(*) 5,457,042	466,901	5,923,943	100
Graunit S.A.	(*) 3,414,962	309,281	3,724,243	100
Lomaverde S.A.	(*) 4,987,764	474,058	5,461,822	100
Softel S.A.	(*) 5,000	370	5,370	100
Inrocalla S.A.	(*) 2,000	148	2,148	100
Total	28,839,153	3,742,942	32,582,095	

(*) Incluye nuevas inversiones por capitalización de acreencias a favor de Cruzazul por un valor de 20,777,580, según lo mencionado en la Nota 7.

Debido a que las compañías del Grupo Banatel iniciaron sus operaciones en los años 1994 y 1995, sus resultados han sido negativos por efecto de la carga financiera derivada de los préstamos.

6. OBLIGACIONES BANCARIAS

Comprenden préstamos obtenidos de instituciones financieras que fueron cedidos previa autorización de los mismos a compañías del Grupo Banatel y que se resumen así:

Banco de Colombia

Préstamo en US\$ 1,000,000 con vencimiento el 29 de enero de 1996, a una tasa del 19% de interés.

2,923,000

Banco Filanbanco

Préstamo en US\$ 1,928,110 con vencimiento el 5 de febrero de 1996, a una tasa del 20% de interés.

5,635,865

Total

8,558,865

7. PRESTAMOS A FAVOR DE ACCIONISTAS

El movimiento de las obligaciones a accionistas al 31 de diciembre de 1995, fue:

	Saldo Inicial	Saldo Final	Año 1995
Conticorp S.A.	3,193,880	10,388,790	13,582,670
Ostocorp S.A.	3,193,879	10,388,790	13,582,669
	-----	-----	-----
Total	6,387,759	(*) 20,777,580	27,165,339
	=====	=====	=====

(*) En convenio celebrado el 30 de octubre de 1995, entre los accionistas: Conticorp S.A. y Ostocorp S.A.; se realizó la cesión de acreencias que en su favor mantenían en las siguientes compañías:

Banatel S.A.	5,591,640
Cenatic S.A.	4,155,300
Difaset S.A.	4,440,200
Graunit S.A.	2,713,860
Lomaverde S.A.	3,876,580

Total	20,777,580
	=====

El 31 de octubre de 1995, mediante actas de juntas generales de accionistas se resolvió aumentar el capital social en cada compañía por el valor total de 20,777,580 de acuerdo al valor adeudado por cada subsidiaria a Cruzazul S.A.; estas aportaciones se pagaron a través de compensación de créditos, para lo cual se celebraron escrituras de aumento de capital el 11 de diciembre de 1995 y que fueron inscritas en el Registro Mercantil en las siguientes fechas: 7, 8, 13 y 14 de febrero de 1996.

8. RESERVA LEGAL

De conformidad con el Art. 339 de la Ley de Compañías, la Compañía transfirió el 10% de la utilidad líquida para dotar la reserva legal. Dicha reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo, pudiendo ser capitalizada en su totalidad o utilizada para absorber pérdidas.

9. CORRECCION MONETARIA

De conformidad con las disposiciones de la Ley de Régimen Tributario Interno y sus reglamentos, se encuentra en vigencia la aplicación del sistema de corrección monetaria de los estados financieros, el cual busca reexpresar la posición financiera en concordancia con el proceso inflacionario y devaluatorio del país. El porcentaje de ajuste es determinado sobre el Índice Nacional de Precios al Consumidor, el mismo que registró al 30 de noviembre de 1995 un efecto inflacionario del 22.2%.

El valor del ajuste se registra como un mayor valor de inversiones a largo plazo con crédito a la cuenta reexpresión monetaria; y para cuentas patrimoniales excepto resultados acumulados, con cargo a la cuenta reexpresión monetaria y crédito a la cuenta reserva por revalorización del patrimonio. Para resultados acumulados se registra el incremento con crédito a esta misma cuenta y cargo a la cuenta reexpresión monetaria.

El resultado de haber aplicado las disposiciones legales referidas, originó un saldo en la reserva por revalorización del patrimonio de 3,181,630, mismo que puede ser capitalizado, y un saldo de 626,811 en la cuenta reexpresión monetaria que puede ser destinado a absorción de pérdidas en ejercicios futuros o capitalizado. Capitalización que pagaría un impuesto del 20%.

10. SITUACION TRIBUTARIA

Hasta la fecha de revisión de los Auditores Externos, se encuentran pendientes de revisión por parte de las autoridades tributarias, los ejercicios fiscales de 1993, 1994 y 1995.

11. DIFERENCIAS ENTRE REGISTROS CONTABLES Y ESTADOS FINANCIEROS

Los registros contables presentados por la Compañía al 31 de diciembre de 1995, difieren de los estados financieros en los siguientes rubros:

	Registros Contables	Estados Financieros	Diferencia
Activos			
Compañías relacionadas	882,712	17,406,109	16,523,397
Pasivos			
Obligaciones bancarias		8,558,865	8,558,865
Compañías relacionadas	135,782	8,100,314	7,964,532
			----- 0 =====

12. EVENTOS SUBSECUENTES

Con fechas 7, 8, 13 y 14 de febrero de 1996, fueron inscritas en el Registro Mercantil las escrituras de aumento de capital de las compañías subsidiarias del Grupo Banatel.