

Informe de los Auditores Independientes

Al Accionista de
IMPREDUCA S. A.

Hemos auditado el balance general adjunto de Impreduca S. A. al 31 de Diciembre de 1995, y los correspondientes estados de resultados, cambios en el patrimonio del accionista y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la Administración de la Compañía. Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre esos estados financieros en base a nuestra auditoría.

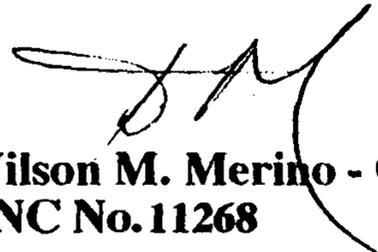
Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas. Estas normas requieren que la auditoría sea diseñada y ejecutada para obtener seguridad razonable de si los estados financieros están libres de errores importantes. La auditoría incluye el examen, mediante pruebas, de la evidencia que respalda las cifras y revelaciones en los estados financieros. La auditoría también requiere la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y las estimaciones importantes hechas por la Administración, así como la evaluación de la presentación de los estados financieros en su conjunto. Creemos que nuestra auditoría proporciona una base razonable para nuestra opinión.

En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el primer párrafo presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Impreduca S. A. al 31 de Diciembre de 1995, los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados promulgados por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

Romero & Asociados

SC - RNAE No.056


Raúl G. Ortiz - Socio
RNC No.12582


Wilson M. Merino - Gerente
RNC No.11268

22 de Marzo de 1996

Impreduca S. A.

Balance General

31 de Diciembre
1995

(En Miles)

Activos

Activos corrientes:

Caja y bancos
Cuentas por cobrar, impuestos retenidos
Total activos corrientes

S/ 1.725
121
1.846

Terrenos (Nota 3):

Costo histórico
Revalorización

Total

94.000
32.594
126.594

Gastos de constitución, neto

30.272

Total activos

S/ 158.712

Pasivos y patrimonio del accionista:

Pasivos corrientes, cuentas por pagar (Nota 4)

S/ 44.174

Patrimonio del accionista:

Capital social (Nota 5)
Reserva por revalorización del patrimonio
Reexpresión monetaria
Déficit acumulado

95.000
21.090
16.997
(18.549)

Total patrimonio del accionista

114.538

Total pasivos y patrimonio del accionista

S/ 158.712

Ver notas adjuntas

Impreduca S. A.
Estado de Resultados

	Año terminado el 31 de Diciembre 1995
	<i>(En Miles)</i>
Ingresos, intereses ganados	<u>S/ 1.514</u>
Gastos generales y administrativos:	
Bancarios	5.738
Honorarios profesionales	3.000
Impuestos y contribuciones	3.240
Amortización de gastos de constitución	6.193
Otros	1.926
	<u>20.097</u>
Pérdida neta	<u><u>S/ (18.583)</u></u>

Ver notas adjuntas

Impreduca S. A.

Estado de Cambios en el Patrimonio del Accionista

	Capital Social	Reserva por Revalorización del Patrimonio	Reexpresión Monetaria	Utilidades Retenidas (Déficit)	Total
	<i>(En Miles)</i>				
Saldos al 31 de Diciembre de 1994	S/ 95.000	S/ -	S/ 9.596	S/ 30	S/ 104.626
Revalorización, 1995		21.090	7.401	4	28.495
Pérdida neta, 1995	-	-	-	(18.583)	(18.583)
Saldos al 31 de Diciembre de 1995	S/ 95.000	S/ 21.090	S/ 16.997	S/ (18.549)	S/ 114.538

Ver notas adjuntas

Impreduca S. A.

Estado de Flujos de Efectivo

	Año terminado el 31 de Diciembre 1995
	<u>(En Miles)</u>
Actividades de Operación:	
Pérdida neta	S/ (18.583)
Ajustes para conciliar la pérdida neta con el efectivo neto proveniente de actividades de operación:	
Amortizaciones de gastos de constitución	6.193
Cambios en activos y pasivos de operación:	
Aumento en cuentas por cobrar	(122)
Aumento en cuentas por pagar	33.209
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	<u>20.697</u>
Actividades de Inversión:	
Otros activos, proyecto secundaria	<u>63.232</u>
Actividades de financiación:	
Obligación bancaria	(1.352.000)
Cuentas por cobrar, compañía accionista	1.268.768
Efectivo neto utilizado en actividades de financiación	<u>(83.232)</u>
Aumento en efectivo	697
Caja y bancos al principio del año	1.028
Caja y bancos al final del año	<u>S/ 1.725</u>

Ver notas adjuntas

Impreduca S. A.

Notas a los Estados Financieros

31 de Diciembre de 1995

1. Descripción de la Compañía

Impreduca S. A. fue constituida en Ecuador el 7 de Julio de 1994. Su objeto principal es la compra, venta y administración de bienes inmuebles urbanos o rurales. La Compañía es propietaria de dos lotes de terrenos en los cuales funcionará el Colegio Cruz del Sur, el mismo que será administrado por el accionista Preduca S. A.

2. Políticas Contables Significativas

Bases de Presentación de Estados Financieros

Son preparados de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados promulgados por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

Sistema de Corrección Monetaria

De acuerdo con el Decreto Ejecutivo 2411 de Diciembre de 1994, con el propósito de registrar los efectos de la inflación, la Compañía revalorizó las cuentas no monetarias de balance al 31 de Diciembre, en base a la variación porcentual del índice nacional de precios al consumidor elaborado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC) el que para 1995 fue del 22.2%. Las cuentas revalorizadas son las siguientes:

- . Terrenos
- . Gastos de constitución
- . Patrimonio de accionista, excepto reexpresión monetaria

El resultado neto de la revalorización fue registrado en la cuenta reexpresión monetaria. Esta cuenta es presentada en el patrimonio del accionista.

Terrenos

Están registrados al costo de adquisición más las revalorizaciones efectuadas por la aplicación del sistema de corrección monetaria.

Gastos de Constitución

Son registrados al costo más las revalorizaciones efectuadas por la aplicación del sistema de corrección monetaria y son amortizados en línea recta al 20% anual.

Impreduca S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

2. Políticas Contables Significativas (continuación)

Reserva por Revalorización del Patrimonio

Registra el efecto de la aplicación del sistema de corrección monetaria sobre las cuentas del patrimonio del accionista, excepto los efectos de la corrección monetaria de la cuenta déficit acumulado. El saldo de esta cuenta está sujeto a revalorización y no debe distribuirse como utilidad pero puede ser capitalizado luego de compensar el saldo deudor de la cuenta Reexpresión Monetaria, libre de impuesto a la renta.

Reexpresión Monetaria

Registra los efectos de la aplicación del sistema de corrección monetaria sobre las cuentas de activos y pasivos no monetarios y del patrimonio de accionistas. El saldo de esta cuenta no está sujeto a revalorización. De acuerdo con el Decreto 2411, el saldo acreedor puede ser total o parcialmente capitalizado en la parte que exceda el saldo de las pérdidas acumuladas incluyendo las del ejercicio si hubiera. Esta utilización del saldo acreedor no causará impuesto alguno, pero la Compañía no podrá amortizar para efectos tributarios, las pérdidas absorbidas.

Utilidades Retenidas

Las utilidades retenidas al inicio del período fueron revalorizadas mediante la aplicación del sistema de corrección monetaria.

Ingresos y Gastos

Son registrados sobre la base del devengado

3. Terrenos

Los movimientos del costo y revalorización por el año terminado el 31 de Diciembre de 1995, fueron como sigue:

	Saldo Inicial	Adiciones	Saldo Final
	<i>(En Miles)</i>		
Costo de adquisición	S/ 94.000	S/ -	S/ 94.000
Revalorización	9.596	22.998	32.594
	<u>S/ 103.596</u>	<u>S/ 22.998</u>	<u>S/ 126.594</u>

Al 31 de Diciembre de 1995, los terrenos han sido asignados en garantía de obligaciones a cargo de la Compañía accionista Preduca S.A.

Impreduca S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

4. Cuentas por Pagar

Las cuentas por pagar están constituidas como sigue:

	<u>1995</u>
	<i>(En Miles)</i>
Preduca S. A., compañía accionista	S/ 37.490
Retenciones en la fuente	1.885
Otras	4.799
	<u>S/ 44.174</u>

La cuenta por pagar a la compañía accionista no genera interés ni tiene fecha de vencimiento específica.

5. Capital Social

Al 31 de Diciembre de 1995, el capital social consiste de 95.000 acciones ordinarias con un valor nominal unitario de S/1.000.

6. Situación Tributaria

Al 22 de Marzo de 1996, las declaraciones de impuesto a la renta no han sido revisadas por las autoridades tributarias.

7. Diferencias entre Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en el Ecuador y en Estados Unidos de América

La siguiente es una descripción de las diferencias significativas entre las normas de contabilidad promulgadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador (PCGA Ecuatorianos) y aquellas aplicables en los Estados Unidos de América (PCGA U.S.A.), relacionadas con los estados financieros adjuntos. La referencia hecha más adelante tales como "SFAS" es de las "Declaraciones sobre Normas de Contabilidad Financiera", y "APB" es de las Opiniones de la Junta de Principios de Contabilidad, todos ellos PCGA U.S.A.

Corrección Monetaria

De acuerdo con los PCGA Ecuatorianos, las compañías reconocen obligatoriamente en sus estados financieros ciertos efectos de inflación. De acuerdo con el SFAS No. 89 "Informes Financieros y Precios Cambiantes", es recomendable pero no requerido que se revele como información suplementaria mínima a los estados financieros, los efectos de la inflación para cada uno de los cinco años más recientes.

Impreduca S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

7. Diferencias entre Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en el Ecuador y en Estados Unidos de América (continuación)

Impuesto a la Renta

De acuerdo con los PCGA Ecuatorianos, el impuesto a la renta es registrado en función de la base imponible determinada de acuerdo con las regulaciones tributarias. Según el SFAS No.109 "Contabilización de Impuestos a la Renta", adicionalmente al impuesto a la renta corriente determinado de acuerdo con regulaciones tributarias, se debe registrar en base al método del pasivo, un activo o pasivo por concepto de impuestos diferidos, sobre las diferencias temporales entre los activos y pasivos de la compañía determinados sobre la base financiera y la base tributaria. Una provisión de valuación es requerida para el activo por concepto de impuestos diferidos, cuando es muy probable que tal activo no será realizado.

Reservas

Los PCGA Ecuatorianos permiten el registro de reservas legal y facultativa como parte de las cuentas patrimoniales mientras que los PCGA USA no permiten el registro de estas reservas.

Partes Relacionadas

Las normas Ecuatorianas definen las partes relacionadas de una manera más limitada y requiere poca revelación que las normas en Estados Unidos. Como resultado muchas de las revelaciones requeridas de acuerdo con PCGA USA no son requeridos por los PCGA Ecuatorianos.

Información Interina

De acuerdo con PCGA Ecuatorianos, las provisiones para impuestos, participación de trabajadores, cuentas incobrables, etc., no son regularmente actualizadas en informes periódicos. Los PCGA USA requieren que tales provisiones sean actualizadas a la fecha de cada reporte financiero.

Otras Revelaciones

Los estados financieros ecuatorianos no tienen el mismo nivel de revelación requerida por los PCGA USA en lo que tiene que ver con el tratamiento de los principales deudores, ingresos por áreas geográficas, plan de pensiones y beneficios para empleados jubilados, impuesto a la renta, instrumentos financieros no registrados en el balance general.