

Informe de los Auditores Externos Independientes

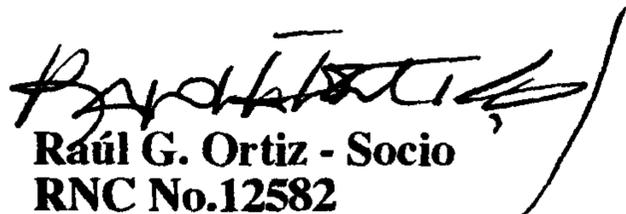
A los Accionistas de
IMPREDUCA S. A.

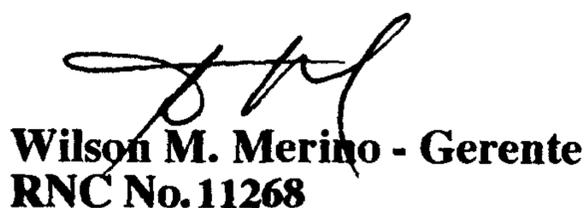
Hemos auditado el balance general adjunto de Impreduca S. A. al 31 de Diciembre de 1996, y los correspondientes estados de resultados, cambios en el patrimonio de accionistas y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la Administración de 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.

Como se indica en la *Nota 8* a los estados financieros adjuntos, el 1 de Abril de 1996 Impreduca S. A. incorporó en sus registros contables a Artesanía e Industria S. A. Artesin y Lacedoni S. A. mediante fusión por absorción, contabilizando los activos y pasivos de las compañías al valor con el que estaban registrados antes de la fusión. Los resultados de operaciones de Artesanía e Industria S. A. Artesin y Lacedoni S. A. desde el 1 de Enero hasta el 31 de Marzo de 1996 fueron incluidos en los resultados de operaciones de Impreduca S. A. como si la fusión hubiera ocurrido a principio del año.

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 1996, los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con principios contables de general aceptación y disposiciones dictados por la Superintendencia de Compañías y el Ministerio de Finanzas del Ecuador.


Raúl G. Ortiz - Socio
RNC No.12582


Wilson M. Merino - Gerente
RNC No.11268

Romero & Asociados
SC - RNAE No.056

14 de Marzo de 1997

Impreduca S. A.

Balance General

**31 de Diciembre
1996**
(En Miles)

Activos

Activos corrientes:

Caja y bancos

S/ 12

Cuentas por cobrar, anticipos de impuesto y retenciones en la fuente

8.870

Total activos corrientes

8.882

Terrenos (Nota 3):

Costo histórico

487.592

Revalorización

1.167.131

Total

1.654.723

Cargos diferidos, principalmente gastos de constitución, neto

31.147

Total activos

S/ 1.694.752

Pasivos y patrimonio de accionistas:

Pasivos corrientes:

Cuentas por pagar (Nota 4)

S/ 128.069

Gastos acumulados, intereses

32.864

Total pasivos corrientes

160.933

Obligaciones a largo plazo (Nota 5)

139.650

Patrimonio de accionistas:

Capital pagado (Nota 6)

107.000

Aportes para futuras capitalizaciones

141.881

Reserva legal

3.450

Reserva por revalorización del patrimonio

143.614

Reexpresión monetaria

1.043.179

Déficit acumulado

(44.955)

Total patrimonio de accionistas

1.394.169

Total pasivos y patrimonio de accionistas

S/ 1.694.752

Ver notas adjuntas

Impreduca S. A.
Estado de Resultados

	Año terminado el 31 de Diciembre 1996	
	<i>(En Miles)</i>	
Ingresos:		
Arriendos ganados	S/	76.558
Intereses ganados		25
Total ingresos		76.583
Gastos operacionales:		
Honorarios profesionales		17.000
Impuestos y contribuciones		20.805
Amortización de gastos de constitución		9.371
Financieros		32.954
Otros		2.064
Total gastos		82.194
Pérdida neta	S/	(5.611)

Ver notas adjuntas

Impreduca S. A.

Estado de Cambios en el Patrimonio de Accionistas

	Capital Pagado	Aportes para futuras capitali- zaciones	Reserva Legal	Reserva por Revaloriza- ción del Patrimonio	Reexpresión Monetaria	(Déficit Acumulado)	Total
	<i>(En Miles)</i>						
Saldos al 31 de Diciembre de 1995	S/ 95.000	S/ -	S/ -	S/ 21.090	S/ 16.997	S/ (18.549)	S/ 114.538
Fusión por absorción:							
Artesin S. A.	6.000	141.881	-	37.605	178.650	(48.075)	316.061
Lacedoni S. A.	6.000	-	3.450	2.817	571.902	35.482	619.651
Revalorización, 1996	-	-	-	82.102	275.630	(8.158)	349.574
Pérdida neta, 1996	-	-	-	-	-	(5.611)	(5.611)
Otros	-	-	-	-	-	(44)	(44)
Saldos al 31 de Diciembre de 1996	S/ 107.000	S/ 141.881	S/ 3.450	S/ 143.614	S/ 1.043.179	S/ (44.955)	S/ 1.394.169

Ver notas adjuntas

Impreduca S. A.

Estado de Flujos de Efectivo

	Año terminado el 31 de Diciembre 1996	
	<i>(En Miles)</i>	
Actividades de Operación:		
Pérdida neta	S/	(5.611)
Ajustes para conciliar la pérdida neta con el efectivo neto utilizado en actividades de operación:		
Amortización de gastos de constitución		8.871
Aumento en cuentas por cobrar		(2.255)
Aumento en cuentas por pagar		22.813
Disminución en gastos acumulados		(31.009)
Efectivo neto utilizado en actividades de operación		<u>(7.191)</u>
Actividades de financiación:		
Aumento de obligaciones a largo plazo		3.750
Otras		(43)
Efectivo neto proveniente de actividades de financiación		<u>3.707</u>
Disminución neta en efectivo		(3.484)
Caja y bancos al principio del año		3.496
Caja y bancos al final del año	S/	<u><u>12</u></u>

Ver notas adjuntas

Impreduca S. A.

Notas a los Estados Financieros

31 de Diciembre de 1996

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 cuatro lotes de terrenos en donde funciona el Colegio Balandra y dos lotes de terrenos en los cuales funcionará el Colegio Cruz del Sur, el mismo que será administrado por el accionista mayoritario Preduca S. A.

2. Políticas Contables Significativas

Fusión de Sociedades

El 1 de Abril de 1996, Impreduca S. A. adquirió a Artesanía e Industria S. A., Artesin y Lacedoni S. A., mediante la fusión por absorción, emitiendo 12.000 acciones ordinarias de S/1.000 de valor nominal unitario, a cambio de la totalidad de las acciones y en circulación de Artesanía e Industria S. A., Artesin y Lacedoni S. A.

Los activos y pasivos de las Compañías adquiridas fueron contabilizadas al valor con el que estaban registrados antes de la fusión. Los resultados de operaciones de Artesanía e Industria S. A., Artesin y Lacedoni S. A. desde el 1 de Enero hasta el 31 de Marzo de 1996 fueron incluidos en los resultados de operaciones de Impreduca S. A. como si la fusión hubiera ocurrido a principio del año (*Ver Nota 8*).

Bases de Presentación de Estados Financieros

Son preparados de acuerdo con principios contables de general aceptación y disposiciones dictados por la Superintendencia de Compañías y el Ministerio de Finanzas del Ecuador.

Estos principios contemplan el uso de estimaciones y asunciones por parte de la Administración de la Compañía en la preparación de los estados financieros, que intervienen en la determinación de los importes de ciertos activos, pasivos, costos y gastos. Sin embargo, se debe considerar que los resultados reales podrían diferir de esas estimaciones.

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 1996 fue del 26.16%. Las cuentas revalorizadas son las siguientes:

Impreduca S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

2. Políticas Contables Significativas (continuación)

Sistema de Corrección Monetaria (continuación)

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

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

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.

Reserva por Revalorización del Patrimonio

Registra el efecto de la aplicación del sistema de corrección monetaria sobre las cuentas del patrimonio de accionistas, excepto los efectos de la corrección monetaria de la cuenta déficit acumulado. El saldo de esta cuenta está sujeto a revalorización y no debe distribirse 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 las hubiera. Esta utilización del saldo acreedor no causará impuesto alguno, pero la Compañía no podrá amortizar para efectos tributarios, las pérdidas absorbidas.

Déficit Acumulado

El déficit acumulado al inicio del período fue revalorizado mediante la aplicación del sistema de corrección monetaria.

Ingresos y Gastos

Son registrados sobre la base del devengado

Impreduca S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

3. Terrenos

Los movimientos del costo y revalorización por el año terminado el 31 de Diciembre de 1996, fueron como sigue:

	Saldo Inicial	Adiciones (En Miles)	Saldo Final
Costo de adquisición	S/ 94.000	S/ 393.592	S/ 487.592
Revalorización	32.594	1.134.537	1.167.131
	<u>S/126.594</u>	<u>S/ 1.528.129</u>	<u>S/ 1.654.723</u>

Al 31 de Diciembre de 1996, los terrenos han sido asignados en garantía de obligaciones a cargo de la Compañía accionista Preduca S.A.

Las adiciones en el costo de adquisición por S/394 millones corresponden al incremento por la fusión con Lacedoni S. A. y Artesin S. A. por S/253 millones y S/141 millones respectivamente.

4. Cuentas por Pagar

Las cuentas por pagar están constituidas como sigue:

	1996 (En Miles)
Preduca S. A., compañía accionista	S/ 104.223
Retenciones en la fuente	826
Otras	23.020
	<u>S/ 128.069</u>

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

5. Obligaciones a Largo Plazo

Representan obligaciones a favor de Preduca S. A., compañía accionista, sin fecha específica de vencimiento, genera interés del 23%.

6. Capital Social

Al 31 de Diciembre de 1996, el capital social consiste de 107.000 acciones ordinarias con un valor nominal unitario de S/1.000.

Impreduca S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

7. Situación Tributaria

Al 14 de Marzo de 1997, las declaraciones de impuesto a la renta no han sido revisadas por las autoridades tributarias.

8. Fusión por Absorción

De acuerdo con la Escritura de Fusión por Absorción del 1 de Abril de 1996, los activos, pasivos, ingresos y gastos de Artesanía e Industria S. A. Artesín y Lacedoni S. A. incorporados en los registros contables son como sigue:

	<u>1996</u> <i>(En Miles)</i>
Activos:	S/
Activos corrientes	7.040
Terrenos	1.185.014
Otros activos	3.337
	<u>S/ 1.195.391</u>
Pasivos y patrimonio de accionistas:	
Pasivos corrientes	S/ 136.021
Obligaciones a largo plazo	139.650
Patrimonio de accionistas	919.720
	<u>S/ 1.195.391</u>
Resultados:	
Ingresos	S/ 13
Gastos	(16.005)
	<u>S/ (15.992)</u>

9. Obligación Bancaria

La Compañía ha instrumentado documentación legal con Filanbanco S. A. para la obtención de un préstamo hipotecario en U.V.C. por S/5.273 millones. Los fondos de este préstamo fueron utilizados por la compañía accionista Preduca S. A. quien absorbe los costos financieros e incluye en sus registros contables la obligación con esta institución.