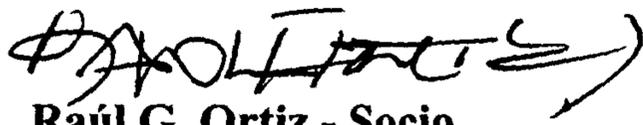


Informe de los Auditores Externos Independientes

A los Accionistas de
IMPREDUCA S. A.

1. Hemos auditado los balances generales adjuntos de Impreduca S. A. al 31 de Diciembre de 1997 y 1996, y los correspondientes estados de resultados, cambios en el patrimonio de accionistas y flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas. 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 nuestras auditorías.
2. Nuestras auditorías fueron efectuadas 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 nuestras auditorías proporcionan una base razonable para nuestra opinión.
3. 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.
4. 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 1997 y 1996, los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con normas contables y disposiciones promulgadas o permitidas 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

6 de Marzo de 1998

Impreduca S. A.
Balances Generales

	31 de Diciembre	
	1997	1996
	<i>(En Millones)</i>	
Activos		
Activo corriente:		
Cuentas por cobrar, anticipos de impuesto y retenciones en la fuente	S/ 23	S/ 9
Terrenos <i>(Nota 3)</i> :		
Costo histórico	488	488
Revalorización	1.662	1.167
Total	2.150	1.655
Cargos diferidos, principalmente gastos de constitución, neto	25	31
Total activos	S/ 2.198	S/ 1.695
 Pasivos y patrimonio de accionistas:		
Pasivos corrientes:		
Cuentas por pagar e intereses acumulados <i>(Notas 4 y 8)</i>	S/ 277	S/ 301
Patrimonio de accionistas:		
Capital pagado <i>(Nota 5)</i>	107	107
Aportes para futuras capitalizaciones	142	142
Reserva legal	3	3
Reserva por revalorización del patrimonio	262	144
Reexpresión monetaria	1.437	1.043
Déficit acumulado	(30)	(45)
Total patrimonio de accionistas	1.921	1.394
Total pasivos y patrimonio de accionistas	S/ 2.198	S/ 1.695

Ver notas adjuntas

Impreduca S. A.

Estados de Resultados

	Años terminados el 31 de Diciembre	
	1997	1996
	<i>(En Millones)</i>	
Arriendos ganados <i>(Nota 8)</i>	S/ 156	S/ 76
Gastos operacionales:		
Honorarios profesionales	41	17
Impuestos y contribuciones	10	21
Amortización de gastos de constitución	12	9
Financieros <i>(Nota 8)</i>	80	33
Otros	5	2
Total gastos	148	82
Utilidad (pérdida) antes de impuesto a la renta	8	(6)
Impuesto a la renta	(2)	-
Utilidad (pérdida) neta	S/ 6	S/ (6)

Ver notas adjuntas

Impreduca S. A.

Estados 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 Millones)</i>						
Saldos al 31 de Diciembre de 1995	S/ 95	S/ -	S/ -	S/ 21	S/ 17	S/ (18)	S/ 115
Fusión por absorción:							
Artesin S. A.	6	142	-	38	178	(48)	316
Lacedoni S. A.	6	-	3	3	572	35	619
Revalorización, 1996	-	-	-	82	276	(8)	350
Pérdida neta, 1996	-	-	-	-	-	(6)	(6)
Saldos al 31 de Diciembre de 1996	<u>S/ 107</u>	<u>S/ 142</u>	<u>S/ 3</u>	<u>S/ 144</u>	<u>S/ 1.043</u>	<u>S/ (45)</u>	<u>S/ 1.394</u>
Revalorización, 1997	-	-	-	118	394	(12)	500
Utilidad neta, 1997	-	-	-	-	-	6	6
Otros	-	-	-	-	-	21	21
Saldos al 31 de Diciembre de 1997	<u><u>S/ 107</u></u>	<u><u>S/ 142</u></u>	<u><u>S/ 3</u></u>	<u><u>S/ 262</u></u>	<u><u>S/ 1.437</u></u>	<u><u>S/ (30)</u></u>	<u><u>S/ 1.921</u></u>

Ver notas adjuntas

Impreduca S. A.

Estados de Flujos de Efectivo

	Años terminados el 31 de Diciembre	
	1997	1996
	<i>(En Millones)</i>	
Actividades de Operación:		
Utilidad (pérdida) neta	S/ 6	S/ (6)
Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) neta con el efectivo neto utilizado en actividades de operación:		
Amortización de gastos de constitución	11	9
Aumento en cuentas por cobrar	(14)	(2)
Aumento en cuentas por pagar	75	23
Aumento (disminución) en gastos acumulados	38	(31)
Otros	5	
Efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de operación	121	(7)
Actividades de financiación:		
Aumento (disminución) de obligaciones a largo plazo	(121)	4
Disminución neta en efectivo	-	(3)
Caja y bancos al principio del año	-	3
Caja y bancos al final del año	S/ -	S/ -

Ver notas adjuntas

Impreduca S. A.

Notas a los Estados Financieros

31 de Diciembre de 1997 y 1996

1. Operaciones

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 Centro Educativo Balandra y dos lotes de terrenos en los cuales funciona el Colegio Cruz del Sur, centros escolares que son administrados por el accionista mayoritario Preduca S. A.

La Compañía no tiene trabajadores en relación de dependencia.

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 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 7*).

Bases de Presentación de Estados Financieros

Son preparados de acuerdo con normas contables y disposiciones promulgadas o permitidas por la Superintendencia de Compañías y el Ministerio de Finanzas del Ecuador.

Estas normas 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.

Impreduca S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

2. Políticas Contables Significativas (continuación)

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 1997 fue del 29.9% (26.16% en 1996). Las cuentas revalorizadas son las siguientes:

- . 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.

Los rubros que conforman los estados de resultados están presentados a sus costos históricos, con excepción de los cargos que provienen de activos consumidos (inventarios y depreciaciones) que se calculan al valor reexpresado de tales activos.

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 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 las hubiera. Esta utilización del saldo acreedor no causará impuesto alguno, pero la Compañía no podrá amortizar para efectos tributarios, las pérdidas absorbidas.

Impreduca S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

2. Políticas Contables Significativas (continuación)

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.

3. Terrenos

Los movimientos del costo y revalorización por el año terminado el 31 de Diciembre de 1997, fueron como sigue:

	Saldo Inicial	Adiciones	Saldo Final
		<i>(En Millones)</i>	
Costo de adquisición	S/ 488	S/ -	S/ 488
Revalorización	1.167	495	1.662
	<u>S/ 1.655</u>	<u>S/ 495</u>	<u>S/ 2.150</u>

Al 31 de Diciembre de 1997, los terrenos han sido asignados en garantía de obligaciones a cargo de la Compañía accionista Preduca S.A.

4. Cuentas por Pagar e Intereses Acumulados

Las cuentas por pagar e intereses acumulados están constituidas como sigue:

	1997	1996
	<i>(En Millones)</i>	
Preduca S. A., compañía accionista	S/ 256	S/ 277
Retenciones en la fuente	6	1
Otras	15	23
	<u>S/ 277</u>	<u>S/ 301</u>

La cuenta por pagar a la compañía accionista no tiene fecha de vencimiento específica y genera interés del 42% en 1997(23% en 1996).

Impreduca S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

5.Capital Pagado

Al 31 de Diciembre de 1997, el capital pagado consiste de 107.000 acciones ordinarias con un valor nominal unitario de S/1.000.

6.Situación Tributaria

Al 6 de Marzo de 1998, las declaraciones de impuesto a la renta no han sido revisadas por las autoridades tributarias.

7.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 Millones)</i>
Activos:	S/
Activos corrientes	7
Terrenos	1.185
Otros activos	3
	<u>S/ 1.195</u>
Pasivos y patrimonio de accionistas:	
Pasivos corrientes	S/ 136
Obligaciones a largo plazo	139
Patrimonio de accionistas	920
	<u>S/ 1.195</u>
Resultados:	
Gastos	S/ (16)
	<u>S/ (16)</u>

8.Transacciones con Accionista

Los principales saldos y transacciones celebradas con Preduca S. A., accionista, por los años terminados el 31 de Diciembre de 1997 y 1996, son como sigue:

Impreduca S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

8. Transacciones con Accionista (continuación)

	1997		1996	
	<i>(En Millones)</i>			
Balance General				
Cuentas por pagar e intereses acumulados	S/	256	S/	277
Estados de Resultados				
Arriendos ganados		156		76
Gastos financieros		77		33

La Compañía ha instrumentado documentación legal con Filanbanco S. A. para la obtención de un préstamo hipotecario en U.V.C. por S/6.285 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.

Las transacciones relacionadas con el estado de resultados no pueden ser comparadas con otras de igual especie debido a que no se realizaron transacciones de esta naturaleza con terceros.
