

**DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A los accionistas  
**Corporación Olympus, Olympuscorp S.A.**  
Guayaquil, Ecuador

1. Hemos examinado los balances generales de Corporación Olympus, Olympuscorp S.A. al 31 de diciembre de 1997 y 1996, y los estados conexos de resultados, inversión de los accionistas y flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas. Estos estados son responsabilidad de la Gerencia de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los mencionados estados financieros basándonos en nuestra auditoría.
2. Nuestros exámenes se efectuaron de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas. Estas normas requieren de la planeación y ejecución de una auditoría que tenga como objetivo obtener una seguridad razonable y determinar si los estados financieros se encuentran libres de errores importantes. La auditoría incluyó aquellas pruebas de los registros de contabilidad y otros procedimientos de auditoría que respaldan las transacciones registradas y su revelación en los estados financieros. La auditoría también incluyó la determinación del uso de los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador y de las estimaciones importantes realizadas por la Gerencia, así como la evaluación en conjunto de la presentación de los estados financieros. Creemos que la auditoría efectuada establece bases razonables para nuestra opinión.
3. Como se explica en la Nota A, los estados financieros arriba mencionados fueron preparados de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados y luego fueron ajustados para que reflejaran los cambios en el poder adquisitivo de la moneda nacional, mediante el sistema de corrección monetaria.
4. En nuestra opinión, los estados financieros anteriormente referidos presentan razonablemente, la situación financiera de Corporación Olympus, Olympuscorp S.A., al 31 de diciembre de 1997 y 1996 y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados en Ecuador.

*Naranjo López*

22 de mayo de 1998  
Guayaquil, Ecuador

*Edgar Naranjo L.*

Edgar Naranjo L.  
Licencia Profesional No.16.485  
Superintendencia de Compañías No.015

**CORPORACION OLIMPUS. OLIMPUSCORP S.A.****BALANCES GENERALES**

	<b>31 de diciembre de</b>	
	<b>1997</b>	<b>1996</b>
<b><u>ACTIVO</u></b>		
<b>ACTIVO CIRCULANTE:</b>		
Efectivo (Nota B)	S/. 913.751.718	S/. 308.938.542
Cuentas por cobrar (Nota C)	688.835.451	938.439.459
Inventarios	2.284.356	
Obras en proceso (Nota D)	15.766.592.546	5.110.137.360
Gastos pagados por anticipado		41.626.462
<b>TOTAL DE ACTIVO CIRCULANTE</b>	<b>17.371.464.071</b>	<b>6.399.141.823</b>
INVERSIONES (Nota E)	648.542.892	596.661.352
ACTIVO FIJO (Nota F)	499.608.620	286.094.642
	<b>S/. 18.519.615.583</b>	<b>S/. 7.281.897.817</b>
<b><u>PASIVO E INVERSION DE LOS ACCIONISTAS</u></b>		
<b>PASIVO CIRCULANTE:</b>		
Cuentas por pagar (Nota G)	S/. 17.839.955.822	S/. 6.996.632.428
Participación y otras obligaciones a los trabajadores	73.349.472	40.259.175
<b>TOTAL DEL PASIVO CIRCULANTE</b>	<b>17.913.305.294</b>	<b>7.036.891.603</b>
<b>INVERSION DE LOS ACCIONISTAS:</b>		
Acciones comunes - autorizadas, suscritas y en circulación 5.000 al valor nominal de S/.1.000 cada una.	5.000.000	5.000.000
Reserva por revalorización del patrimonio	4.772.622	1.645.466
Reexpresión monetaria	59.896.943	47.234.401
Ganancias retenidas (Nota H)	536.640.724	191.126.347
	<b>606.310.289</b>	<b>245.006.214</b>
	<b>S/. 18.519.615.583</b>	<b>S/. 7.281.897.817</b>

Vea notas a los estados financieros

**CORPORACION OLIMPUS, OLIMPUSCORP S.A.****ESTADOS DE RESULTADOS**

	<b>Año terminado el 31 de diciembre de</b>	
	<b>1997</b>	<b>1996</b>
<b>INGRESOS DE OPERACION:</b>		
Honorarios de administración y dirección técnica	S/. 2.065.496.625	S/. 746.399.538
Otros	93.210.685	66.491.830
	<u>2.158.707.310</u>	<u>812.891.368</u>
<b>GASTOS DE OPERACION:</b>		
Gastos de administración	1.265.223.627	481.344.688
Gastos financieros	487.994.501	120.167.708
Otros	255.053	
	<u>1.753.473.181</u>	<u>601.512.396</u>
<b>GANANCIA ANTES DE LA PARTICIPACION DE LOS TRABAJADORES Y DEL IMPUESTO A LA RENTA</b>	405.234.129	211.378.972
Participación de los trabajadores en la ganancia (Nota I)	60.785.119	31.706.846
Impuesto a la renta (Nota J)	54.941.249	35.656.203
<b>GANANCIA NETA</b>	<u>S/. 289.507.761</u>	<u>S/. 144.015.923</u>

Vea notas a los estados financieros

**CORPORACION OLIMPUS, OLIMPUSCORP S.A.****ESTADOS DE INVERSION DE LOS ACCIONISTAS****AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 1997 Y 1996**

	Acciones comunes	Reserva por revalorización del patrimonio	Reexpresión monetaria	Ganancias retenidas		
				Reserva legal	Ganancias no distribuidas	Total
Saldo al 1 de enero de 1996	S/. 1.250.000	S/. 254.375	S/. 11.148.810	S/. 3.813.251	S/. 34.319.256	S/. 38.132.507
Ganancia neta					144.015.923	144.015.923
Emisión de acciones	3.750.000					
Ajuste por corrección monetaria, año 1996		1.391.091	36.085.591		8.977.917	8.977.917
Saldo al 1 de enero de 1997	5.000.000	1.645.466	47.234.401	3.813.251	187.313.096	191.126.347
Ganancia neta					289.507.761	289.507.761
Ajuste por corrección monetaria, año 1997		3.127.156	12.662.542		56.006.616	56.006.616
Saldo al 31 de diciembre de 1997	<u>S/. 5.000.000</u>	<u>S/. 4.772.622</u>	<u>S/. 59.896.943</u>	<u>S/. 3.813.251</u>	<u>S/. 532.827.473</u>	<u>S/. 536.640.724</u>

Vea notas a los estados financieros

**CORPORACION OLIMPUS, OLIMPUSCORP S.A.****ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO**

	Año terminado el 31 de diciembre de	
	1997	1996
<b>CONCILIACION DE LA GANANCIA NETA CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACION</b>		
GANANCIA NETA	S/. 289.507.760	S/. 144.015.923
Más gastos que no representan desembolsos de efectivo:		
Depreciación	53.994.882	35.943.970
Amortización		211.082
	<u>343.502.642</u>	<u>180.170.975</u>
<b>CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:</b>		
Variación en:		
Cuentas por cobrar	252.002.495	(785.493.886)
Obras en proceso	(10.656.455.186)	(2.943.051.354)
Inventarios	(2.284.356)	49.595.465
Gastos pagados por anticipado	41.626.462	(30.332.715)
Inversiones	(51.881.540)	(547.062.932)
Cuentas por pagar	10.843.323.394	4.466.781.849
Gastos acumulados por pagar		(146.538.036)
Participación y otras obligaciones a los trabajadores	33.090.297	29.462.030
	<u>459.421.566</u>	<u>93.360.421</u>
<b>EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACION</b>	<u>802.924.208</u>	<u>273.531.396</u>
<b>ACTIVIDADES DE OPERACION:</b>		
Efectivo recibido de clientes	1.924.434.522	746.399.538
Efectivo pagado a proveedores y empleados	(726.726.498)	(419.192.264)
Intereses pagados	(487.994.501)	(120.167.708)
Intereses ganados	82.050.310	50.719.891
Otros ingresos	11.160.375	15.771.939
	<u>802.924.208</u>	<u>273.531.396</u>
Efectivo neto proveniente de las actividades de operación	<u>802.924.208</u>	<u>273.531.396</u>
<b>ACTIVIDADES DE INVERSION:</b>		
Adquisición de activos fijos	(198.111.032)	(160.118.230)
	<u>(198.111.032)</u>	<u>(160.118.230)</u>
Efectivo neto usado en las actividades de inversión	<u>(198.111.032)</u>	<u>(160.118.230)</u>
<b>ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</b>		
Aportes de accionistas		3.750.000
		<u>3.750.000</u>
Efectivo neto proveniente de las actividades de financiamiento		<u>3.750.000</u>
<b>AUMENTO DEL EFECTIVO</b>	604.813.176	117.163.166
Saldo del efectivo al inicio del año	<u>308.938.542</u>	<u>191.775.376</u>
<b>SALDO DEL EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO</b>	<u>S/. 913.751.718</u>	<u>S/. 308.938.542</u>

Vea notas a los estados financieros

**CORPORACION OLIMPUS, OLIMPUSCORP S.A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 1997 Y 1996**

**A. RESUMEN DE LAS POLITICAS DE CONTABILIDAD MAS IMPORTANTES:**

Corporación Olympus, Olympuscorp S.A. (la Compañía) fue constituida el 9 de enero de 1985 en la ciudad de Guayaquil, Ecuador. Su actividad principal es dedicarse a la administración de edificios construidos o por construir, a la dirección técnica de construcciones y a toda clase de actos y contratos conexos a estas actividades.

Principios contables ecuatorianos. La Compañía mantiene sus registros contables en sucres (S/.) y de acuerdo con los principios contables del Ecuador, los mismos que son utilizados en la preparación de los estados financieros. Las notas que siguen, resumen estos principios y su aplicación a los estados financieros en páginas anteriores.

Sistema de Corrección Monetaria. Los estados financieros han sido preparados sobre la base tradicional del costo histórico, en concordancia con los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador y, ajustados para que reflejen los cambios del poder adquisitivo de la moneda nacional.

El saldo acreedor acumulado de la cuenta Reexpresión Monetaria, en la parte que exceda el saldo de las pérdidas acumuladas al final del ejercicio impositivo puede ser parcial o totalmente capitalizado. El saldo deudor acumulado será compensado en el balance general total o parcialmente con los saldos de utilidades retenidas o reservas de libre disposición, así como con las utilidades del ejercicio impositivo sin afectar el estado de pérdidas y ganancias.

El índice nacional de precios al consumidor calculado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, aplicable al 31 de diciembre de 1997 fue de 29.9% (En 1996 fue de 26.16%).

Provisión para cuentas incobrables. La administración no considera necesario registrar provisiones para cuentas incobrables, por cuanto se originan en operaciones con compañías relacionadas que cubren oportunamente sus deudas.

Los ingresos y gastos se registran por el método del devengado, los ingresos cuando se producen y los gastos cuando se causan.

Las inversiones constituyen valores entregados a compañías relacionadas para la adquisición de activos fijos.

El activo fijo está contabilizado al costo, más la corrección monetaria, efectuada de acuerdo a decretos gubernamentales vigentes, con el objeto de reflejar los cambios en el poder adquisitivo de la moneda nacional. Las erogaciones por mantenimiento y reparaciones se cargan a gastos al incurrirse en ellas, mientras que las mejoras de importancia se capitalizan. La depreciación se calcula por el método de línea recta, tomando como base la vida útil estimada de los activos relacionados.

**CORPORACION OLIMPUS, OLIMPUSCORP S.A.****A. RESUMEN DE LAS POLITICAS DE CONTABILIDAD MAS IMPORTANTES**  
(Continuación)

Los años de vida útil estimada del activo fijo es como sigue:

<u>Activos</u>	<u>Años</u>
Maquinarias y equipos	10
Vehículos	5
Muebles y equipos de oficina	10
Equipo de computación	5
Herramientas	10

**B. EFFECTIVO:**

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>1997</u>	<u>1996</u>
Fondo rotativo	(1) S/. 142.164.367	S/. 217.492.026
Bancos	(2) 771.587.351	91.446.516
	<u>S/. 913.751.718</u>	<u>S/. 308.938.542</u>

- (1) Corresponde a fondos asignados a los encargados de las obras que se encuentran en proceso.
- (2) Representan fondos sin ninguna restricción en cuentas de ahorro y corriente en un banco local.

**C. CUENTAS POR COBRAR:**

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>1997</u>	<u>1996</u>
Compañías relacionadas:		
Enconsorcio S.A.	S/.	S/. 26.780.896
Dimipesa S.A.	213.671.787	204.496.570
Palmeira S.A.	183.620.085	144.698.705
Famatop S.A.	40.569.965	40.569.965
Viaban C.A.	61.595.872	25.000.000
Otros	65.813.829	22.377.351
	(1) <u>565.271.538</u>	<u>463.923.487</u>
Clientes	39.714.052	
Cuentas por liquidar	17.362.600	143.048.989
Préstamos a empleados	5.000.000	23.400.000
Otras cuentas por cobrar	2.500.000	308.066.983
Impuestos	58.987.261	
	<u>S/. 688.835.451</u>	<u>S/. 938.439.459</u>

**D. OBRAS EN PROCESO:**

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>1997</u>	<u>1996</u>
Banco del Progreso:		
Agencia Manta	S/. 3.746.266.758	S/. 1.201.937.480
Agencia Ambato	1.590.252.882	53.707.265
Agencia Portete		455.289.777
Agencia Puerto Marítimo		267.944.442
Walter Spurrier	1.269.971.965	192.070.804
El Salitral	1.013.165.770	925.925.957
Palmar	722.711.669	
Villa Flora	1.607.413.723	66.000
Marfrisco	735.320.270	
Otros	5.081.489.509	2.013.195.635
	<u>S/. 15.766.592.546</u>	<u>S/. 5.110.137.360</u>

Representan los gastos incurridos en las diferentes obras contratadas.

**E. INVERSIONES:**

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>1997</u>	<u>1996</u>
Enconsorcio S.A.	S/. 49.614.502	S/. 49.614.502
Viaban C.A.	71.528.390	19.646.850
Cinamitop S.A.	527.400.000	527.400.000
	<u>(1) S/. 648.542.892</u>	<u>S/. 596.661.352</u>

(1) Representa valores asignados para el desarrollo de las distintas actividades de compañías relacionadas.

**F. ACTIVO FIJO:**

	<u>Saldo al</u> <u>1-01-97</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Corrección</u> <u>monetaria</u>	<u>Saldo al</u> <u>31-12-97</u>
Costo y reexpresión:				
Terrenos	S/. 31.860.378	S/.	S/. 9.526.253	S/. 41.386.631
Maquinarias y equipos	31.581.302	198.111.032	9.442.809	239.135.143
Vehículos	161.877.150		48.401.268	210.278.418
Muebles y equipos de oficina	38.951.210		11.646.412	50.597.622
Equipo de computación	67.496.546		20.181.467	87.678.013
Instalaciones	9.840.480		2.942.304	12.782.784
Herramientas	828.437		247.703	1.076.140
	342.435.503	198.111.032	102.388.216	642.934.751
Menos: Depreciación acumulada al costo y por reexpresión	56.340.861	53.994.882	32.990.388	143.326.131
	<u>S/. 286.094.642</u>	<u>S/. 144.116.150</u>	<u>S/. 69.397.828</u>	<u>S/. 499.608.620</u>

**CORPORACION OLIMPUS, OLIMPUSCORP S.A.****G. CUENTAS POR PAGAR:**

	<b>31 de diciembre de</b>	
	<b>1997</b>	<b>1996</b>
Anticipos de clientes		
Palmeira S.A.	S/. 200.000.000	S/. 200.000.000
Duratex S.A.	9.186.500.000	1.600.000.000
Banco del Progreso S.A. (Agencia Quito)	500.000.000	500.000.000
Girgola (Autobanco)	3.000.000.000	1.000.000.000
Marfrisco S.A.	515.640.949	
Otros	4.351.888.202	3.485.987.704
	(1) 17.754.029.151	6.785.987.704
Compañías relacionadas	385.600	
Aportes al IESS	1.083.868	937.398
Impuestos	84.457.203	48.173.665
Préstamos de accionistas		161.533.661
	<u>S/.17.839.955.822</u>	<u>S/.6.996.632.428</u>

(1) Representan los anticipos recibidos por los clientes para la iniciación de las obras.

**H. GANANCIAS RETENIDAS:**

- (1) Reserva legal -- De acuerdo con la legislación vigente en el Ecuador, la Compañía debe transferir el 10% de su ganancia líquida anual a la reserva legal, hasta completar el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentar el capital.
- (2) Ganancias no distribuidas -- El saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas de la Compañía y puede ser utilizado para la distribución de dividendos y ciertos pagos tales como reliquidación de impuestos y otros.

**I. PARTICIPACION DE LOS TRABAJADORES EN LA GANANCIA:**

De acuerdo con la leyes laborales vigentes, la Compañía debe destinar el 15% de su ganancia líquida anual antes del impuesto sobre la renta para repartirlo entre sus trabajadores.

**J. IMPUESTO A LA RENTA:**

La provisión para impuesto a la renta por el ejercicio económico 1997 se calcula a la tasa del 20% si se reparten las utilidades y el 10% si se reinvierten. La Compañía aplicó la tasa del 20% para el cálculo después de la participación de los trabajadores y otras deducciones no ganadas.

En 1996 se utilizó la tasa única del 25%. A partir del año 1998 se volverá aplicar la tasa del 25%.

**CORPORACION OLIMPUS, OLIMPUSCORP S.A.****J. IMPUESTO A LA RENTA (Continuación)**

La base de cálculo para el impuesto se determinó de la siguiente manera:

	<b>31 de diciembre de</b>	
	<b>1997</b>	<b>1996</b>
Ganancia antes de la participación de los trabajadores	S/. 405.234.129	S/. 211.378.972
Menos: 15% participación de empleados	60.785.119	31.706.846
85% renta con impuesto único	<u>69.742.764</u>	<u>37.047.313</u>
Base imponible	<u>S/. 274.706.246</u>	<u>S/. 142.624.813</u>

**K. CONTINGENTES:**

Al 31 de diciembre de 1997 la Compañía no mantiene activos y/o pasivos contingentes.

**L. HECHOS SUBSECUENTES:**

Hasta la fecha de nuestro dictamen no ocurrieron hechos o eventos importantes que debieron revelarse en nuestro informe de auditoría por el período terminado al 31 de diciembre de 1997.