

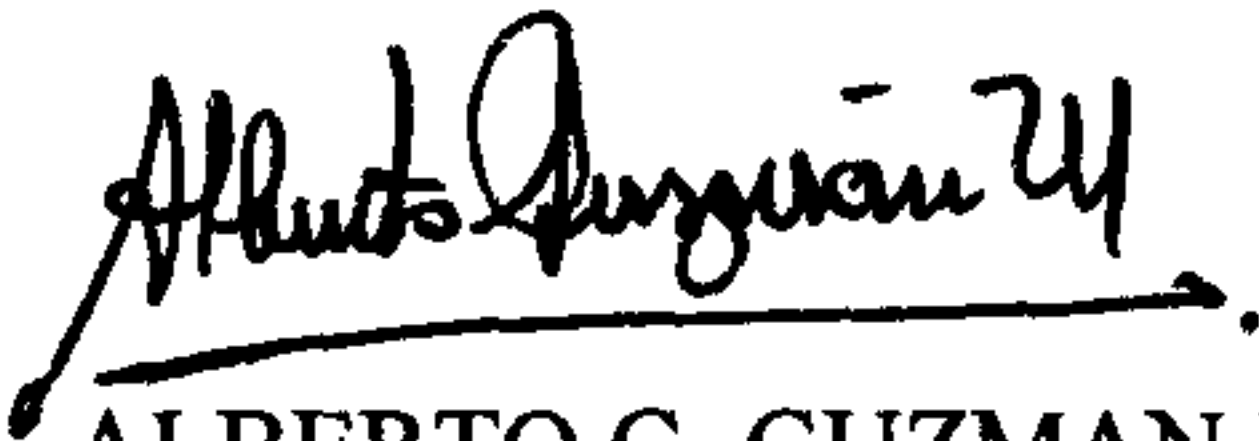
Informe del Auditor Independiente

Al Accionista y Directores
de PANCU S.A.

He auditado el balance general de PANCU S.A. al 31 de Diciembre de 1997 y los correspondientes estados de evolución del patrimonio y flujos de caja por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son de responsabilidad de la Administración de la Compañía. Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en mi auditoría.

Efectué mi auditoría de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas. Estas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen errores importantes. Una auditoría incluye examinar, sobre una base de pruebas la evidencia que sustenta las cantidades y revelaciones en los estados financieros. Incluye también la evaluación de los principios de contabilidad usados y las estimaciones significativas hechas por la Administración, así como la evaluación de la presentación de los estados financieros en conjunto. Considero que la auditoría proporciona una base razonable para mi opinión.

En mi opinión los estados financieros arriba indicados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera de PANCU S.A. al 31 de Diciembre de 1997, los resultados de sus operaciones y flujos de caja por el año terminado el 31 de diciembre de 1997 de acuerdo con normas y prácticas contables establecidas o autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.


ALBERTO G. GUZMAN M.
R.N.C. No. 23609
SC-RNAE-No. 320

Abril 24, 1998

PANCU S.A.

BALANCE GENERAL

Al 31 de Diciembre de 1997

	<u>NOTAS</u>	<u>1997</u> (Suces en miles)
ACTIVOS		
ACTIVOS CORRIENTES:		
Inventarios	2	<u>272,611</u>
Total Activos Corrientes		<u>272,611</u>
Total Activos		<u><u>272,611</u></u>
PASIVOS Y PATRIMONIO DE ACCIONISTA		
PASIVOS CORRIENTES		
Cuentas por Pagar - Accionista	3	<u>211,882</u>
Total Pasivos		<u>211,882</u>
PATRIMONIO DE ACCIONISTA		
Capital Social	4	5,000
Reexpresión Monetaria		54,234
Reservas del Patrimonio		<u>1,495</u>
Total Patrimonio de Accionista		<u>60,729</u>
Total Pasivos y Patrimonio de Accionista		<u><u>272,611</u></u>

Ver notas a los estados financieros

PANCU S.A.

ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO

	<u>Capital Social</u>	<u>Reexpresión Monetaria</u>	<u>Reserva por Revalorización del Patrimonio (Suces en miles)</u>	<u>Resultados Acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldos a Diciembre 31 de 1997	5,000	(1,483)	1,483	(268)	4,732
Reexpresión monetaria		54,503	1,226	268	55,997
Compensación saldo deudor		1,214	(1,214)		
Absorción de pérdidas		0	0	0	0
Saldos a Diciembre 31 de 1997	<u>5,000</u>	<u>54,234</u>	<u>1,495</u>	<u>0</u>	<u>60,729</u>

PANCU S.A.

Notas a los Estados Financieros

Años Terminados al 31 de Diciembre de 1997

1. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

La Compañía está constituida en Ecuador desde Septiembre de 1995 y su actividad, de acuerdo con su objeto social, es dedicarse, a la adquisición, explotación y beneficio de bienes inmuebles.

Bases de Presentación de los Estados Financieros

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados, promulgados por la Superintendencia de Compañías del Ecuador los cuales difieren de los principios de contabilidad generalmente aceptados internacionalmente, principalmente en que el valor neto de la reexpresión de las cuentas no monetarias del balance general que representa el efecto de la inflación, se registra en el estado de resultados del período que se reexpresa.

Sistema de Corrección Monetaria

De acuerdo con la Ley 51 de Diciembre de 1993 y el Reglamento de Aplicación del Sistema de Corrección Monetaria promulgado en el Decreto Ejecutivo No. 2411 costo de Diciembre de 1994 cuyo propósito es registrar los efectos de la inflación, la Compañía reexpresó las cuentas no monetarias del balance general como sigue:

Porcentaje anual - Resulta de la variación porcentual que registra el índice Nacional de Precios al Consumidor, determinado en 31% para 1997 por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC) mediante las variaciones ocurridas al cierre de Noviembre de cada año, aplicable a los activos y pasivos no monetarios y a las cuentas del patrimonio provenientes de, o adquiridos en períodos anteriores.

Porcentaje proporcional - Resulta de dividir para doce el porcentaje anual antes indicado y multiplicar su resultado por el número de meses transcurridos desde el primero del mes siguiente a la fecha de adquisición u ocurrencia de la transacción y el último día del cierre del ejercicio, aplicable a las transacciones de activos y pasivos no monetarios y a las del patrimonio celebradas en el ejercicio en que se reexpresa.

Las cuenta no monetaria del balance general reexpresada de acuerdo con este sistema fue la cuenta de inventario y Patrimonio de accionista.

Inventarios-Inmuebles para la venta

Están registrados al costo de adquisición más reexpresión.

Reserva por Revalorización del Patrimonio

Registra los ajustes por corrección monetaria de las cuentas del patrimonio de accionistas, excepto la cuenta de utilidades retenidas o déficit acumulado. El saldo de esta cuenta no puede distribuirse como utilidad a los propietarios pero puede ser devuelto en caso de liquidación. La capitalización o devolución no está gravada con el impuesto a la renta.

De acuerdo con las resoluciones de la Superintendencia de Compañías, la Administración de las compañías sujetas al control de ésta Superintendencia, podrán compensar las pérdidas al cierre del ejercicio y las acumuladas de ejercicios anteriores con el saldo de la cuenta "Reserva por Revalorización del Patrimonio" incluyendo las que corresponden al ajuste del mismo ejercicio. Esta decisión deberá ser aprobada por la junta general de socios o accionistas que se reúna para conocer dichos estados financieros, en caso de no ser aprobada se efectuarán las reversiones correspondientes.

Reexpresión Monetaria

Registra el efecto de la corrección monetaria de las cuentas no monetarias del balance general. El saldo de ésta cuenta no está sujeta a reexpresión. De acuerdo con la Ley de Régimen Tributario Interno, el saldo acreedor en la parte que exceda a las pérdidas acumuladas puede ser capitalizado hasta 100% con una tarifa única del 20% de impuesto y el saldo deudor puede ser compensado total o parcialmente con las utilidades retenidas o reservas de libre disposición, causando un crédito tributario equivalente al 20% del valor compensado. El crédito tributario no puede ser mayor al impuesto a la renta calculado antes de la compensación menos el anticipo de impuesto calculado de acuerdo con la legislación vigente.

2. INVENTARIOS- INMUEBLES PARA LA VENTA

Representa lotes de terrenos y departamentos en edificios de la ciudad de Guayaquil.

3. CUENTA POR PAGAR-ACCIONISTA

Al 31 de Diciembre de 1997, representan transacciones con compañía accionista, que no poseen fecha específica de vencimiento ni generan interés.

4. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de Diciembre de 1997, el capital social está representado por 5.000 acciones ordinarias y nominativas de S/.1.000 de valor nominal unitario.

5. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre Diciembre 31 de 1997 y la fecha de emisión de los estados financieros (Abril 24, 1998), no se produjeron situaciones que en opinión de la Administración de la compañía pudieran tener un efecto importante sobre dichos estados financieros.