



**INEC INMOBILIARIA NACIONAL ECUATORIANA S.A.**  
**Estados Financieros al 31 de diciembre de 1996**

**C O N T E N I D O**

	<b><u>PAGINA</u></b>
<b>Informe del Auditor Independiente</b>	1
<b>Estados Financieros:</b>	
Balance General - Activos	2
Balance General - Pasivos	3
Estado de Pérdidas y Ganancias	4
Estado de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas	5
Estado de Cambios en la Situación Financiera	6
<b>Notas a los Estados Financieros</b>	7 - 11

## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de

### INEC INMOBILIARIA NACIONAL ECUATORIANA S.A.

Hemos auditado el balance general adjunto de INEC S.A., al 31 de Diciembre de 1996 y los correspondientes estados de pérdidas y ganancias, de cambios en el patrimonio de los Accionistas y de cambios en la situación financiera por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la administración de la empresa, siendo responsabilidad de los auditores, expresar una opinión sobre dichos estados financieros, basados en un examen de auditoría.

Esta auditoría fué efectuada de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas, las cuales requieren que la auditoría sea planificada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen errores importantes. Una auditoría incluye:

- 1.- Un examen, a base de pruebas selectivas, de la evidencia que soportan las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros;
- 2.- Una evaluación de los Principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones importantes efectuadas por la administración; y
- 3.- Una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Consideramos que la auditoría efectuada provee una base razonable para nuestra opinión, excepto por lo que se indica en el párrafo siguiente.

Debido a que fuimos contratados como auditores de la compañía INEC S.A., después del 31 de Diciembre de 1996, no estuvimos presentes para observar la toma física de los inventarios practicados en esa fecha; por lo que no nos fue posible satisfacernos respecto al importe de dichos inventarios por medio de procedimientos de auditoría.

En nuestra opinión, excepto por el efecto en los estados financieros de posibles ajustes, si los hubiere, que pudieramos haber propuesto en caso de haber podido observar el inventario físico, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de INEC S.A., al 31 de Diciembre de 1996, los resultados de sus operaciones y los cambios en su posición financiera por el año terminado en esa fecha, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados, y en concordancia con normas y prácticas contables establecidas en el Ecuador.

Según se explica en la Nota 2 a los estados financieros, durante el año 1996, la Compañía reexpresó las cuentas no monetarias del balance general.

*Paez & Asociados*

Auditors Corporativos Cia. Ltda.  
(PAEZ & ASOCIADOS)  
SC.RNAE-2 No.280

Agosto 14 de 1997

*[Signature]*  
Econ. Ercilia Abad de Páez  
GERENTE  
*[Signature]*  
C.P.A. Ezequer Campos C.  
SOCIO

**INEC INMOBILIARIA NACIONAL ECUATORIANA S.A.**

**BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 1996**

**ACTIVOS**

(Expresado en Sucres)

**ACTIVO CORRIENTE:**

Caja y bancos	33'088.653
Cuentas y documentos por cobrar	2.507'809.862
Inventarios	3.457'375.918
Gastos pagados por anticipado	<u>50'768.830</u>
TOTAL DEL ACTIVO CORRIENTE	<u>6.049'043.263</u>

**PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS:**

Terreno	488'578.068
Naves Industriales	1.724'079.004
Construcciones en proceso	81'289.667
Instalaciones	1.073'959.424
Maquinarias y equipos	847'625.577
Muebles y enseres	116'559.944
Equipo de oficina	60'190.056
Herramientas	156'179.242
Vehículos	<u>120'147.772</u>
TOTAL COSTO AJUSTADO	<u>4.668'608.754</u>
Menos -Depreciación acumulada	<u>(690'622.345)</u>
PROPIEDADES Y EQUIPOS, NETO	<u>3.977'986.409</u>

**CARGOS DIFERIDOS** 280'925.454 ✓

**OTROS ACTIVOS** 89'123.466

**TOTAL DE ACTIVOS** 10.397'078.592  
=====

Ver Notas a los Estados Financieros.

**INEC INMOBILIARA NACIONAL ECUATORIANA S.A.**

**BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 1996**

**PASIVOS Y PATRIMONIO**

**(Expresado en Sucres)**

**PASIVO CORRIENTE:**

Obligaciones bancarias	559'795.610 ✓
Documentos y cuentas por pagar	959'023.241
Impuesto a la renta	10'723.587
Pasivos acumulados	<u>239'403.096</u>
TOTAL DEL PASIVO CORRIENTE	1.768'945.534

**OBLIGACIONES A LARGO PLAZO**

5.952'907.580

**TOTAL DE PASIVOS**

7.721'853.114

**PATRIMONIO DE LOS ACIONISTAS:**

Capital Social	278'299.000
Aporte Futura Capitalización	530'000.000
Reserva Legal	27'256.046
Reserva Facultativa	4'742.612
Reserva Revalorización del Patrimonio	761'269.250
Diferencia de Cambio	(949'293.098)
Reexpresión Monetaria	1.431'227.863
Utilidades acumuladas	559'553.044
Utilidad del Ejercicio	<u>32'170.761</u>
TOTAL PATRIMONIO	2.675'225.478

**TOTAL DE PASIVOS Y PATRIMONIO**

10.397'078.592  
=====

Ver Notas a los Estados Financieros.

**INEC INMOBILIARIA NACIONAL ECUATORIANA S.A.**

**ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS**

**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1996**

**(Expresado en Sucres)**

<b>VENTAS NETAS</b>	3.663'129.381
<b>COSTO DE VENTAS</b>	<u>2.075'727.203</u>
Utilidad en ventas	1.587'402.178 -----
<b>GASTOS DE OPERACION:</b>	
Gastos de Ventas y Cobranzas	519'932.950
Gastos de Administración	<u>574'281.221</u>
	1.094'214.171 -----
Utilidad en Operación	493'188.007 -----
<b>OTROS GASTOS (INGRESOS):</b>	
Gastos Financieros	583'701.459
Otros Ingresos, neto	<u>(140'977.391)</u>
	442'724.068 -----
Utilidad antes de participación de los trabajadores	50'463.939
<b>PROVISION DEL 15% DE PARTICIPACION A LOS TRABAJADORES</b>	<u>( 7'569.591)</u>
Utilidad antes de Provisión para impuesto a la renta	42'894.348
<b>PROVISION DE IMPUESTO A LA RENTA</b>	<u>(10'723.587)</u>
UTILIDAD NETA	32'170.761 =====

Ver Notas a los Estados Financieros.

**INEC INMOBILIARIA NACIONAL ECUATORIANA S.A.**  
**ESTADO DE CAMBIO EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS**  
**POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 1996**

	<b>CAPITAL SOCIAL</b>	<b>RESVA LEGAL FACULTATIVA</b>	<b>APORTE FUTURO CAPITALIZACION</b>	<b>RESERV. REVALORIZ. DEL PATRIMONIO</b>	<b>REEXPRESION MONETARIA</b>	<b>DIFERENCIA DE CAMBIO</b>	<b>UTILIDAD ACUMULADA</b>	<b>TOTAL</b>
Saldo 31 de Diciembre de 1995	278'299.000	12'341.811	530'000.000	433'251.121	894'253.266	-	459'107.397	2.607'252.595
Asignaci'n Rva Legal								
-Año 1994	-	3'954.498	-	-	-	-	(3'954.498)	-
-Año 1995	-	15'702.349	-	-	-	-	(15'702.349)	-
Correcc. Monetaria/96	-	-	-	328'018.129	536'974.597	-	120'102.494	985'095.220
Diferencia de Cambio								
-Año 1995	-	-	-	-	-	(419'194.950)	-	(419'194.950)
-Año 1996	-	-	-	-	-	(530'098.148)	-	(530'098.148)
Utilidad neta del presente ejercicio	-	-	-	-	-	-	32'170.761	32'170.761
Saldo 31 de Diciembre de 1996	278'299.000	31'998.658	530'000.000	761'269.250	1.431'227.863	(949'293.098)	591'723.805	2.675'225.478

Ver Notas a los Estados Financieros.

**INEC INMOBILIARA NACIONAL ECUATORIANA S.A.**  
**ESTADO DE CAMBIOS EN LA SITUACION FINANCIERA**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1996**  
**(Expresado en Sucres)**

**CAPITAL DE TRABAJO PROVENIENTE DE:**

Operaciones	
- Utilidad del ejercicio	32'170.761
- Gastos que no requieren desembolsos de	
Capital de Trabajo: -Depreciación, neta	226'419.359
-Amortización	<u>23'129.029</u>
	281'719.149
Disminución de Otros Activos	31'013.583
Aumento de Obligaciones a largo plazo	<u>2.046'098.398</u>
	 2.358'831.130

**CAPITAL DE TRABAJO UTILIZADO EN:**

Aumento de Cargos Diferidos*	135'195.301
Aumento en el costo de Propiedades, planta y equipos, neto*	311'644.718
Diferencia de Cambio	
-Año 1996	<u>530'098.148</u>
	976'938.167

**AUMENTO EN EL CAPITAL DE TRABAJO**

1.381'892.963  
=====

**RESUMEN DE CAMBIOS EN EL CAPITAL DE TRABAJO  
AUMENTO (DISMINUCION):**

Caja y bancos	14'815.744
Cuentas y documentos por cobrar	1.573'817.899
Inventarios *	786'436.825
Gastos pagados por adelantado	(38'141.942)
Obligaciones bancarias	(129'035.730)
Cuentas y documentos por pagar	(722'017.090)
Pasivos acumulados	(93'259.156)
Impuesto a la renta por pagar	<u>(10'723.597)</u>

**AUMENTO EN EL CAPITAL DE TRABAJO**

1.381'892.963  
=====

Ver Notas a los Estados Financieros.  
\*Excluye Corrección Monetaria.

**INEC INMOBILIARIA NACIONAL ECUATORIANA S.A.**

**NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**AL 31 DE DICIEMBRE DE 1996**

**1.- OBJETIVO DE LA COMPANIA**

La Compañía fue constituida el 9 de Abril de 1979, con el nombre de INEC Inmobiliaria Nacional Ecuatoriana S.A., domiciliada en la ciudad de Guayaquil. Se dedica al diseño, fabricación, importación, mantenimiento y reparación de todo tipo de muebles y máquinas. A partir del año 1994, tiene como finalidad principal la confección de muebles de estilo.

**2.- RESUMEN DE PRINCIPALES POLITICAS DE CONTABILIDAD**

- a) **REEXPRESION MONETARIA.** - Conforme lo indican los Decretos No. 2411 y 2531, que contienen el Reglamento y sus reformas para la aplicación del Sistema de Corrección Monetaria, publicado en Registro Oficial No. 601 del 30 de Diciembre de 1994 y 643 del 28 de Febrero de 1995 respectivamente, la compañía reexpresó las cuentas no monetarias del Balance General al 31 de Diciembre de 1996, utilizando para el efecto el índice anual de ajuste por inflación de 1,2616 según cálculos del INEC, resultado del índice nacional de precios al consumidor a Noviembre de 1996 de S/.18.240,1, dividido para el índice de Noviembre de 1995 de S/. 14.457,9.
- b) **INVENTARIOS.** - Representados por cabezales de máquinas de coser Elgin, materias primas de la industria del mueble, muebles en proceso, productos terminados que se encuentran valoradas al costo promedio, que es más bajo que el valor de mercado y por mercaderías en tránsito.
- c) **PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS** .- Las propiedades, planta y equipos están registrados al costo de adquisición más un importe por inflación, anotado en 2 a).

Las mejoras y renovaciones mayores se cargan a las cuentas de propiedades, planta y equipos, mientras que los reemplazos, reparaciones, mantenimientos y otros conceptos que no extienden la vida útil de los activos, se cargan a gastos cuando se incurren.

La depreciación ha sido calculada por el método de la línea recta, utilizando para el efecto los siguientes porcentajes:

Naves Industriales	10%
Herramientas	10%
Maquinarias y equipos	10%
Muebles y enseres	10%
Equipos de Oficina	10%
Vehículos	20%

- d) **CUENTAS ENTRE COMPANIAS.**- En esta cuenta se registra el movimiento neto de las negociaciones que se realizan con las compañías, que de manera directa e indirecta, mantienen entre si un control patrimonial y contable. Dentro del activo corriente se registra el saldo de las transacciones realizadas con Ocabsa C. Ltda.
- e) **CARGOS DIFERIDOS.**- En esta cuenta se registra los gastos de constitución y organización y las pérdidas de años anteriores que son amortizados en un período de 5 años. Tanto el costo y la amortización de los gastos han sido ajustados aplicando el índice de inflación indicado en el literal 2 a).
- f) **OTROS ACTIVOS.**- Comprenden contratos de opción de compra y depósitos en garantía.
- g) **CONVERSION DE MONEDA EXTRANJERA.**- La compañía ha utilizado para la conversión de sus activos y pasivos en moneda extranjera, el tipo de cambio de S/. 3.625 por cada US. dólar de los Estados Unidos.

### 3.- CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR

Al 31 de Diciembre de 1996, las Cuentas y documentos por cobrar se descomponen de la siguiente manera:

Cuentas por cobrar -clientes	1.846'221.568
Compañías relacionadas	431'712.325 (A)
Funcionarios, empleados y obreros	107'909.216
Deudores varios	120'695.639
Cheques protestados	68'320.825
Anticipo proveedores y contratistas	<u>37'951.307</u>
	2.612'810.880
Menos: Provisión para cuentas incobrables	<u>(105'001.018) -</u>
<b>TOTAL CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR</b>	<b>2.507'809.862</b>
	=====
(A) Durante el año 1996, se realizó el siguiente movimiento:	
Saldo al 31 de Diciembre de 1995	364'124.480
Movimiento neto del año 1996	<u>67'587.845</u>
Saldo al 31 de Diciembre de 1996	431'712.325
	=====

4.- **INVENTARIOS**

Al 31 de Diciembre de 1996, los Inventarios consistían en:

Materia Prima- máquinas de coser	703'496.447
Materia Prima- muebles	1.508'879.731
Productos terminados	946'481.747
Productos en proceso	238'742.384
Mercadería en tránsito	<u>59'775.609</u>
	3.457'375.918
	=====

En Inventarios se incluye S/. 553'834.549 de Corrección Monetaria Neta.

5.- **GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO.-**

Al 31 de Diciembre de 1996, los Gastos pagados por anticipado consistían en:

Seguros pagdos por anticipado.(Incl.US\$5.500,10)	19'937.863
Intereses pagados por anticipado	16'504.832
Retención en la fuente	<u>14'326.135</u>
	50'768.830
	=====

6.- **PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO**

Al 31 de Diciembre de 1996, esta cuenta presenta los movimientos siguientes:

<u>RUBROS</u>	<u>SALDO AL 31-12-95</u>	<u>MOVIMIENTO</u>	<u>SALDO AL 31-12-96</u>
Terreno.	488'578.068	-	488'578.068
Naves Industriales	1.366'581.328	357'497.676	1.724'079.004
A.F.no depreciable	83'469.585	(83'469.585)	-
Construcciones en proceso	-	81'289.667	81'289.667
Maquinarias y equipos	681'301.900	166'323.677	847'625.577
Equipos de oficina	14'216.874	45'973.182	60'190.056
Muebles y enseres	91'179.129	25'380.815	116'559.944
Herramientas	115'160.737	41'018.505	156'179.242
Vehiculos	58'819.309	61'328.463	120'147.772
Instalaciones	1.073'959.424	-	1.073'959.424
	-----	-----	-----
TOTAL COSTO AJUSTADO	3.973'266.354	695'342.400	4.668'608.754
(-)Depreciac.acumulada	(453'514.471)	(237'107.874)	(690'622.345)
	-----	-----	-----
PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO, NETO	3.519'751.883	458'234.526	3.977'986.409
	=====	=====	=====

En Propiedades, Planta y Equipos se incluyen S/.373'009.173 por Corrección Monetaria Neta.

**7.- CARGOS DIFERIDOS**

Al 31 de Diciembre de 1996, la cuenta cargos diferidos se descompone de la siguiente manera:

	<u>SALDO AL</u> <u>31-12-95</u>	<u>MOVIMIENTO</u> <u>NETO</u>	<u>SALDO AL</u> <u>31-12-96</u>
Gtos de organización	26'240.559	-	26'240.559
Pérdidas diferidas	508'599.505	(218'379.798)	290'219.707
	534'840.064	(218'379.798)	316'460.266
(-) Amort.Acumulada	(5'037.436)	(30'497.376)	(35'534.812)
	529'802.628	(248'877.174)	280'925.454 ✓
	=====	=====	=====

En Cargos Diferidos se incluye S/. 58.251.505 por Correcc. Monetaria Neta.

**8.- OBLIGACIONES BANCARIAS**

Al 31 de Diciembre de 1996, las obligaciones bancarias se descomponen de la siguiente manera:

**Filanbanco**

CP.#96-0013118-1 al 49% de interés. Vce.Febrero 15/97	137'000.000	
CP.#96-0011117-1 al 51% de interés. Vce.Enero 12/97	63'000.000	
CP.#96-0013118-1 al 49% de interés. Vce.Febrero 11/97	244'000.000	
CP #96-0012194-1 al 49% de interés, Vce.Febrero 18/97	<u>111'600.000</u>	555'600.000

**Financiera Meridional**

P.F. s/n, al % de interés anual, vce Dicbre 30/98		4.189'046.314
---	--	---------------

**Sobregiros bancarios**

4'195.610

**TOTAL OBLIGACIONES BANCARIAS Y FINANCIERAS** 4.748'841.924

**PORCION DE OBLIGACIONES POR PAGAR A LARGO PLAZO**

(4.189'046.314)

**TOTAL DE OBLIGACIONES BANCARIAS Y FINANCIERAS A CORTO PLAZO**

559'795.610  
=====

En general las obligaciones se encuentran con garantía personal del Sr. Andrés Barreiro.

**9.- CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR**

Al 31 de Diciembre de 1996, las Cuentas y documentos por pagar se descomponen de la siguiente manera:

Proveedores del exterior	669'611.269
Acreedores varios	37'219.446
Proveedores y contratistas	237'388.931
Otras cuentas por pagar	<u>14'803.595</u>
	959'023.241
	=====

Proveedores del exterior incluyen U.S.\$184.720,35.

**10.- PASIVO ACUMULADO**

Al 31 de Diciembre de 1996, la cuenta Pasivos Acumulados se descompone de la siguiente manera:

Retenciones al personal	1'555.299
Provisión Beneficios Sociales	105'931.784
Intereses acumulados por pagar	21'218.594
Comisión a vendedores	24'902.003
IVA por pagar	24'976.432
Retenciones en la fuente	6'762.691
Obligaciones al fisco	17'948.783
Provisiones servicios varios	28'537.919
15% Participación de trabajadores	<u>7'569.591</u>
	239'403.096
	=====

**11.- OBLIGACIONES A LARGO PLAZO**

Al 31 de Diciembre de 1996, las Obligaciones a largo plazo comprenden:

<b>Financiera Meridional</b>	4.189'046.314
<b>OCABSA S.A.</b>	
20 Letras por valor total de US\$ 386.582,4.	1.401'361.201
<b>Francisco Puig</b>	
Préstamo por US\$ 100.000	<u>362'500.065</u>
	5.952'907.580
	=====