



07.000.1228

INEC INMOBILIARIA NACIONAL ECUATORIANA S.A.

Estados Financieros al 31 de Diciembre de 1997

junto con el Informe de los Auditores Independientes

INEC INMOBILIARIA NACIONAL ECUATORIANA S.A.

Estados Financieros al 31 de Diciembre de 1997

CONTENIDO

	PAGINA
Informe de los Auditores Independientes	1
Estados Financieros	
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
Notas a los Estados Financieros	7 - 13

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de
INEC INMOBILIARIA NACIONAL ECUATORIANA S.A.

Hemos auditado el balance general adjunto de INEC INMOBILIARIA NACIONAL ECUATORIANA S.A., al 31 de Diciembre de 1997 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.

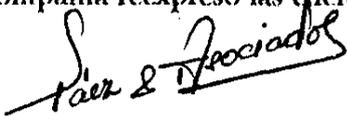
Esta auditoría fue efectuada de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas, las cuales requieren que la auditoría sea planificada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen errores importantes. Una auditoría incluye:

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.

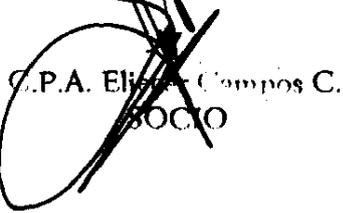
Consideramos que la auditoría efectuada provee una base razonable para nuestra opinión.

En nuestra opinión, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de INEC INMOBILIARIA NACIONAL ECUATORIANA S.A., al 31 de Diciembre de 1997, 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 1997, la Compañía reexpresó las cuentas no monetarias del balance general.


Audidores Corporativos Cía. Ltda.
(PAEZ & ASOCIADOS)
S.C.RNAE-2 No.280

Abril 29 de 1998


Eraldo Abad de Páez
GERENTE

E.P.A. Elio Campos C.
SOCIO

INEC INMOBILIARIA NACIONAL ECUATORIANA S.A.

BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 1997

ACTIVOS

(Expresado en Suces)

ACTIVO CORRIENTE:

Caja y bancos	61.667.410
Cuentas y documentos por cobrar	3.354.347.613
Inventarios	6.819.752.879
Gastos pagados por anticipado	343.482.171

TOTAL DEL ACTIVO CORRIENTE 10.579.250.073

PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS:

Terreno	793.843.508
Naves Industriales	2.112.752.135
Construcciones en proceso	107.707.581
Instalaciones	1.395.073.291
Maquinarias y equipos	1.091.415.048
Muebles y enseres	153.633.560
Equipo de oficina	132.599.831
Herramientas	191.203.524
Vehículos	560.768.677
Adecuaciones	831.261.396

TOTAL COSTO AJUSTADO 7.370.258.551

Menos - Depreciación acumulada - 1.273.219.506

PROPIEDADES Y EQUIPOS, NETO 6.097.039.045

CARGOS DIFERIDOS 220.834.763

OTROS ACTIVOS 20.213.481

TOTAL DE ACTIVOS 16.917.337.362

Ver Notas a los Estados Financieros.

INEC INMOBILIARIA NACIONAL ECUATORIANA S.A.

BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 1997

PASIVOS Y PATRIMONIO

(Expresado en Sucres)

PASIVO CORRIENTE:

Obligaciones bancarias	2.456.818.425
Documentos y cuentas por pagar	2.839.959.724
Impuesto a la renta	20.688.376
Pasivos acumulados	387.754.761

TOTAL DEL PASIVO CORRIENTE 5.705.221.289

OBLIGACIONES A LARGO PLAZO 7.590.448.367

TOTAL DE PASIVOS 13.295.669.656

PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:

Capital Social	278.200.000
Aporte Futura Capitalización	1.000.000.000
Reserva Legal	30.473.122
Reserva Facultativa	4.742.612
Reserva Revalorización del Patrimonio	1.263.559.423
Diferencia de Cambio	- 1.926.553.552
Reexpresión Monetaria	2.123.923.356
Utilidades acumuladas	764.470.239
Utilidad del Ejercicio	82.753.506

TOTAL PATRIMONIO 3.621.667.706

TOTAL DE PASIVOS Y PATRIMONIO 16.917.337.362

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 1997

(Expresado en Sucres)

VENTAS E INTERESES	8.721.762.432
COSTO DE VENTAS	<u>- 5.467.964.763</u>
Utilidad en ventas	<u>3.253.797.669</u>
GASTOS DE OPERACIÓN:	
Gastos de Ventas y Cobranzas	1.424.747.070
Gastos de Administración	674.312.273
Amortización	63.292.052
Depreciación	<u>210.647.380</u>
	<u>2.372.998.775</u>
Utilidad en Operación	<u>880.798.894</u>
OTROS GASTOS (INGRESOS):	
Gastos Financieros	998.649.045
Otros Ingresos, neto	<u>- 239.546.483</u>
	<u>759.102.562</u>
Utilidad antes de participación de los trabajadores	121.696.332
PROVISION DEL 15% DE PARTICIPACION A LOS TRABAJADORES	<u>18.254.450</u>
Utilidad antes de Provisión para impuesto a la renta	103.441.882
PROVISION DE IMPUESTO A LA RENTA	<u>- 20.688.376</u>
UTILIDAD NETA	<u><u>82.753.506</u></u>

Ver Notas a los Estados Financieros.

INEC INMOBILIARIA NACIONAL ECUATORIANA S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 1997

	<u>CAPITAL SOCIAL</u>	<u>RESERVA LEGAL FACULTATIVA</u>	<u>APORTE FUTURA CAPITALIZAC.</u>	<u>RESERVA REVALORIZAC. PATRIMONIO</u>	<u>REEXPRESION MONETARIA</u>	<u>DIFERENCIA DE CAMBIO</u>	<u>UTILIDAD ACUMULADA</u>	<u>TOTAL</u>
Saldo al 31-12-96	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
Acta Junta Accionista 31/10/97	0	0	470.000.000	0	0	0	0	470.000.000
Asignac.Reserva Legal Año 1996	0	3.217.076	0	0	0	0	3.217.076	0
Correc.Monetaria /96	0	0	0	0	126.719.020	0	0	126.719.020
Correc.Monetaria /97	0	0	0	502.290.173	565.976.473	0	175.963.510	1.244.230.156
Diferencia de Cambio Año 1997	0	0	0	0	0	- 977.260.454	0	- 977.260.454
Utilidad neta 1997	0	0	0	0	0	0	82.753.506	82.753.506
Saldo al 31-12-97	<u>278.299.000</u>	<u>35.215.734</u>	<u>1.000.000.000</u>	<u>1.263.559.423</u>	<u>2.123.923.356</u>	<u>- 1.926.553.552</u>	<u>847.223.745</u>	<u>3.621.667.706</u>

Ver Notas a los Estados Financieros.

INEC INMOBILIARIA NACIONAL ECUATORIANA S.A

ESTADO DE CAMBIOS EN LA SITUACION FINANCIERA

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1997

(Expresado en Sucres)

CAPITAL DE TRABAJO PROVENIENTE DE:

Operaciones	
-Utilidad del ejercicio	82.753.506
-Gastos que no requieren desembolsos de Capital de Trabajo: -Depreciación, neta	210.647.380
-Amortización	63.292.052
	<u>356.692.938</u>
Disminución de Otros Activos	68.909.985
Aumento de Obligaciones a largo plazo	1.637.540.787
Utilidad en Venta de Edificio	234.931.286
Futuro aumento de Capital	470.000.000
	<u>2.767.474.996</u>

CAPITAL DE TRABAJO UTILIZADO EN:

Aumento en el costo de Propiedades, planta y equipos, neto*	1.322.722.037
Diferencia de Cambio -Año 1997	977.260.454
	<u>2.299.982.491</u>

AUMENTOS EN EL CAPITAL DE TRABAJO

467.492.505

RESUMEN DE CAMBIOS EN EL CAPITAL DE TRABAJO

AUMENTO (DISMINUCION)

Caja y bancos	28.578.757
Cuentas y documentos por cobrar	846.537.751
Inventarios*	3.235.938.411
Gastos pagados por adelantado	292.713.341
Obligaciones bancarias	-1.897.022.815
Cuentas y documentos por pagar	-1.880.936.483
Pasivos acumulados	-148.351.668
Impuesto a la renta por pagar	-9.964.789
	<u>-9.964.789</u>

AUMENTOS EN EL CAPITAL DE TRABAJO

467.492.505

Ver Notas a los Estados Financieros.

*Excluye Corrección Monetaria Neta.

INEC INMOBILIARIA NACIONAL ECUATORIANA S.A.

NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 1997

1. OBJETIVO DE LA COMPAÑÍA

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 indica los Decretos Ejecutivos No. 2411 y 007, que contiene el Reglamento y sus reformas para la Aplicación del Sistema de Corrección Monetaria, publicados en el Registro Oficial No. 601 del 30 de Diciembre de 1994 y 236 del 15 de Enero de 1997 respectivamente, la compañía reexpresó algunas cuentas no monetarias del Balance General al 31 de Diciembre de 1997, utilizando para el efecto el índice anual de ajuste por inflación de 1,299 según el INEC, resultado del índice nacional de precios al consumidor a Noviembre de 1997 de 23.693,9 dividido para el índice de Noviembre de 1996 de 18.240,1.

Para las adiciones en las cuentas no monetarias reexpresadas se ha utilizado el porcentaje proporcional mensual, dependiendo de la fecha de adquisición de las adiciones.

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 inventarios en tránsito. Los inventarios se ajustan con el índice de inflación anotados en 2 a).

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 incurrin.

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

Naves Industriales	10%
Herramientas	10%
Maquinaria y equipos	10%
Muebles y enseres	10%
Equipos de oficina	10%
Vehículos	20%
Adecuaciones	20%

- d) **CARGOS DIFERIDOS.**- En esta cuenta se registran 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).
- e) **OTROS ACTIVOS.**- Comprende contratos de opción de compra y depósitos en garantía.
- f) **CONVERSION EN MONEDA EXTRANJERA.**- La compañía ha utilizado para la conversión de sus activos y pasivos en moneda extranjera, el tipo de cambio de S/. 4.350 por cada US. Dólar de los Estados Unidos y de S/. 2.494,36 por cada DEM de Alemania.
- g) **FUTURO AUMENTO DE CAPITAL.**- Con fecha 30 de Octubre de 1997, la Junta General de Accionistas resolvió, aprobar un aumento futuro de capital social de la compañía, en la suma de 470'000.000. Este futuro incremento, se realiza mediante compensación de créditos que la compañía Inmobiliaria Ecuatoriana S.A.(INEC S.A.), adeuda a Inversiones Meridional; por lo que, se aprueba también su ingreso como nuevo accionista.

3. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR

Al 31 de Diciembre de 1997, las Cuentas y documentos por cobrar se descomponen de la siguiente manera:

Documentos por cobrar	295'466.010
Cuentas por cobrar - clientes	2.644'203.704
Funcionarios, empleados y obreros	140'011.720
Deudores varios	56'489.426
Cheques protestados	224'888.876
Anticipo proveedores y contratistas	49'496.307
Otras cuentas por cobrar	4'508.430
	<hr/>
	3.415'064.473
Menos: Provisión para cuentas incobrables	(60'716.860)
TOTAL CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR	<hr/> 3.354'347.613 <hr/>

4. INVENTARIOS

Al 31 de Diciembre de 1997, los Inventarios consistían en:

Materia Prima - muebles	1.586'634.118
Productos terminados	3.227'510.990
Productos en proceso	543'472.942
Mercaderías en tránsito	1.462'134.829
	<u>6.819'752.879</u>

En Inventarios se incluye S/. 126'438.550 de Corrección Monetaria Neta.

5. GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO

Al 31 de Diciembre de 1997, los Gastos pagados por anticipado consistían en:

Publicidad y Propaganda	256'650.216
Seguros pagados por anticipado (incluye US\$ 14.263,39)	62'045.747
Retención en la fuente	24'786.208
	<u>343'482.171</u>

6. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

Al 31 de Diciembre de 1997, esta cuenta presenta los movimientos siguientes:

<u>RUBROS</u>	<u>SAIDO AL</u> <u>31-12-96</u>	<u>MOVIMIENTO</u> <u>NETO</u>	<u>SAIDO AL</u> <u>31-12-97</u>
Terreno	488'578.068	305'265.440	793'843.508
Naves Industriales	1.724'070.004	388'673.131	2.112'752.135
Construcciones en proceso	81'289.667	26'417.914	107'707.581
Maquinarias y equipos	847'625.577	243'789.471	1.091'415.048
Equipos de oficina	60'190.056	72'409.775	132'599.831
Muebles y enseres	116'559.944	37'073.616	153'633.560
Herramientas	156'179.242	35'024.282	191'203.524
Vehículos	120'147.772	440'620.905	560'768.677
Instalaciones	1.073'959.424	321'113.867	1.395'073.291
Adecuaciones	-0-	831'261.396	831'261.396
TOTAL COSTO AJUSTADO	<u>4.668'608.754</u>	<u>2.701'649.797</u>	<u>7.370'258.551</u>
(-) Depreciación acumulada	<u>(690'622.315)</u>	<u>(582'597.161)</u>	<u>(1.273'219.506)</u>
PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO, NETO	<u>3.977'986.409</u>	<u>2.119'052.636</u>	<u>6.097'039.045</u>

En propiedades, Planta y Equipos se incluyen S/. 1.114'590.245 por Corrección Monetaria Neta.

7. CARGOS DIFERIDOS

Al 31 de Diciembre de 1997, la cuenta Cargos diferidos se descompone de la siguiente manera:

	<u>SALDO AL</u> <u>31-12-96</u>	<u>MOVIMIENTO</u> <u>NETO</u>	<u>SALDO AL</u> <u>31-12-97</u>
Gastos de constitución	26'240.559	7'845.927	34'086.486
Pérdidas diferidas	290'219.706	-0-	290'219.706
	<u>316'460.265</u>	<u>7'845.927</u>	<u>324'306.192</u>
(-)Amortizac. acumulada	(35'534.812)	(67'936.617)	(103'471.429)
	<u>280'925.453</u>	<u>(60'090.690)</u>	<u>220'834.763</u>

En Cargos diferidos se incluye S/ 3'201.361 por Corrección Monetaria Neta.

8. OBLIGACIONES BANCARIAS

Al 31 de Diciembre de 1997, las obligaciones bancarias se descomponen de la siguiente manera:

SOBREGIRO BANCARIO	84'891.426
FILANBANCO	
CP.#97-0010575 al 43% de interés. Vence Enero 03-98	97'000.000
CP.#97-0013915 al 43% de interés. Vence Enero 09-98	24'000.000
CP.#97-0014284 al 43% de interés. Vence Enero 16-98	24'000.000
PF # 970062951 al 43% de interés. Vence Febrero 12-98	<u>37'440.000</u>
	<u>182'440.000</u>
BANCO DE GUAYAQUIL	
M/N	
PF-FICM 157859 al 36% de interés. Vence Enero 05-98	250'000.000
M/E	
P-F FICM 000114 al 6,9% de interés. Vence Febrero 12-98. (Incluye US\$91.252)	396'946.200
P-F FIDC 030343 al 16% de interés. Vence Julio 06-99. (Incluye US\$ 9.477,61)	41'227.603
P-F FDFN 03050; 03051 y 03052. Div.4-24 al 15% de interés. Vence Sept. 20-99 (Incluye US\$ 27.872,19)	121'244.027
P-F FDFN 030559. Div 02-24, al 15% de interés. Vce. Nov.04-99. (US\$ 21.596,78)	<u>93'945.993</u>
PASAN.....	903'363.823

VIENEN.....	903'363.823	
CCAP 1363. Vence Diciembre 15-97 (Incluye US\$ 21.534,87)	93'676.684	
CCPC 5946. Vence Enero 03-98 (Incluye US\$ 112.877,10)	491'015.385	
CCPZ 1233. Vence Enero 26-98 (Incluye US\$ 95.356,25)	414'799.688	
CCPZ 1153. Vence Enero 30-98 (Incluye US\$ 21.108,26)	91'820.931	
CCPZ 1335. Vence Marzo 28-98 (Incluye US\$ 58.363,25)	253'880.138	
CCPZ 1271. Vence Abril 14-98 (Incluye US\$ 20.043,54)	87'189.399	
CCPZ 1347. Vence Abril 22-98 (Incluye US\$ 15.622,75)	67'958.962	
CCPZ 1248. Vence Febrero 17-98 (Incluye US\$ 66.880)	290'928.000	
CCAP 1416. Vence Febrero 28-98 (Incluye US\$ 53.557,14)	232'973.559	
CCPZ 1336. Vence Marzo 14-98 (Incluye US\$ 15.173,40)	66'004.290	
CCPC 6128. Vence Marzo 22-98 (Incluye US\$ 16.250)	70'687.500	
CCPC 6076. Vence Marzo 22-98 (Incluye US\$ 91.374)	397'476.900	
CCPZ 701314. Vence Mayo 29-98 (Incluye US\$ 15.100)	65'685.000	
CCPZ 701346. Vence Junio 08-98 (Incluye US\$ 20.004,8)	87'020.880	
CCAP 1374. Vence Febrero 15-98 (Incluye DEM 44.321,20)	<u>110'552.93</u>	<u>3.725'034.074(A)</u>
FINANCIERA MERIDIONAL		
P-F al-12% de interés anual, 2 años de gracia. Vence Diciembre 31-2002 (Incluye US\$ 1'617.220,01)		<u>7.034'907.040</u>
TOTAL OBLIGACIONES BANCARIAS		11.027'272.540
(-)PROVEEDORES DEL EXTERIOR		(1.415'005.748)
(-)PORCION DE OBLIGACIONES POR PAGAR A LARGO PLAZO		<u>(7.155'448.367)</u>
TOTAL OBLIGACIONES BANC. A CORTO PLAZO		<u>2.456'818.425</u>

(A) Las cartas de crédito amparan Pedidos de Importación con los proveedores Elgin, Sícuens y Keller.

En general las obligaciones se encuentran con garantía personal del Sr. Andrés Barreiro, contratos con reserva de dominio y garantía hipotecaria de lote de terreno en Mapasingue.

9. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

Al 31 de Diciembre de 1997, las Cuentas y documentos por pagar se descomponen de la siguiente manera:

Proveedores del exterior	1.415'005.748
Anticipo de proveedores	85'872.443
Documentos por pagar (OCABSA)	(A)771'216.726
Acreedores varios	142'174.672
Proveedores y contratistas	410'896.508
Otras cuentas por pagar	14'793.627
	<u>2.839'959.724</u>

Proveedores del exterior incluyen US\$ 299'874,21 y DEM 44.321,20. OCABSA incluye 10 letras por US\$ 193.291,2 (-) US\$ 16.000 por arriendo de edificio.

10. PASIVO ACUMULADO

Al 31 de Diciembre de 1997, la cuenta Pasivos acumulados se descompone de la siguiente manera:

Retenciones nómina	7'711.705
Provisión Beneficios Sociales	110'913.823
Intereses acumulados por pagar	42'146.375
Comisión a vendedores	833.500
IVA por pagar	49'068.047
Retenciones en la fuente	1'813.520
Obligaciones al fisco 1995	17'948.783
Provisiones servicios varios	127'884.840
15% Participación de trabajadores año anterior	11'179.721
15% Participación de trabajadores 1997	18'254.450
	<u>387'754.764</u>

11. OBLIGACIONES A LARGO PLAZO

Al 31 de Diciembre de 1997, las Obligaciones a largo plazo comprenden:

BANCO DE GUAYAQUIL (Incluye US\$ 27.710,65)	120'541.327
FINANCIERA MERIDIONAL (Incluye US\$ 1'585.152)	7.034'007.040
FRANCISCO PUIG Préstamo por US\$ 100.000	<u>435'000.000</u>
	<u>7.590'448.367</u>