CAF

Consultores y Asesores Financieros
FARFAN - MEJIA - "FARMESIL C. Ltda."

Guayaquil . Ecuador

"PREDIOS Y CONSTRUCCIONES S.A. (PRECONSA)"

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 1990

INDICE

Informe de los auditores independientes

Balance general

Estado de ganancias y pérdidas

Estado de evolución del patrimonio

Estado de cambios en la posición financiera

Notas a los estados financieros.

13 JUN 1991

CAF

Consultores y Asesores Financieros
FARFAN - MEJIA - 'FARMESIL C. Ltda."

Guayaquil . Ecuador

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de

"Predios y Construcciones S.A. (PRECONSA)":

1. Hemos auditado el balance general de "Predios y Construcciones S.A. (PRECONSA)" (una sociedad anónima civil y mercantil ecuatoriana) al 31 de diciembre de 1990, y los correspondientes estados de ganancias y pérdidas, de evolución del patrimonio y de cambios en la posición financiera por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la Gerencia de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestras auditorías.

2. Nuestra auditoría fue efectuada 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 exposiciones erróneas o inexactas de caracter significativo. Una auditoría incluye el examen, a base de pruebas, de la evidencia que soporta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Incluyen también la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y las estimaciones importantes hechas por la Administración, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestra auditoría provee una base razonable para expresar una opinión.

3. En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de "Predios y Construcciones S.A. (PRECONSA)" al 31 de diciembre de 1990, y 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, los cuales no contemplan en forma integral los efectos de las variaciones en el poder adquisitivo de la moneda nacional según se explica en la Nota 2 a los estados financieros.

4. Nuestra opinión sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias correspondientes al año terminado al 31 de diciembre de 1990 de "Predios y Construcciones S.A (PRECONSA)" requerido por disposiciones vigentes, se emitirá por separado.

Farmesil C. Ltda.
No. de Registro de la
Superintendencia de
Compañías: 101

Ing. Galo Farfán Pacheco
GERENTE GENERAL
No. de Licencia
Profesional: 7871

22 de abril de 1991

"PREDIOS Y CONSTRUCCIONES S.A. (PRECONSA)"

ESTADO DE CAMBIOS EN LA POSICION FINANCIERA

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1990

(Expresado en Sucres)

Los recursos financieros fueron originados por	
Utilidad neta antes de provisión para impuesto a la renta	1.310.308
Menos- Provisión para impuesto a la renta	327.577
	982.731
Más- Gastos que no requieren desembolsos de capital de trabajo	
Depreciación	11.139.955
Capital de trabajo proveniente de operaciones	12.122.686
Disminución de cuentas por cobrar largo plazo	3.660.343
Aumento en cuentas por pagar a largo plazo	145.655.259
	161.438.288
Los recursos financieros fueron utilizados en:	
Aumento de propiedades y equipos	148.624.630
Dividendos pagados	146.627
	148.771.257
Aumento en el Capital de trabajo	12.667.031

"PREDIOS Y CONSTRUCCIONES S.A. (PRECONSA)"

ESTADO DE CAMBIOS EN LA POSICION FINANCIERA 3.

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1990

(Expresado en Sucres)

Análisis de los cambios en el capital de trabajo	
Aumento (disminución)en los activos corrientes	
Caja y bancos	7.063.588
Cuentas por cobrar	4.345.946
Gastos pagados por anticipado	(43.828)
	11.365.706
(Aumento) disminución en los pasivos corrientes	
Sobregiros bancarios	2.279.792
Cuentas y documentos por pagar	(978.467)
	1.301.325
Aumento en el capital de trabajo	12.667.031
Capital de trabajo al inicio del año	(5.622.687)
Capital de trabajo al final del año	18.289.718

Las notas adjuntas son parte integrante de este estado

"PREDIOS Y CONSTRUCCIONES S.A. (PRECONSA)"

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1990

1. OPERACIONES DE LA COMPAÑIA

La Compañía se constituyó el 18 de septiembre de 1946 con el objeto principal de ejecutar toda clase de actos de comercio y construcciones, construir por cuenta propia o ajena, edificios y toda clase de viviendas en ciudades o fuera de ellas, compraventa de predios urbanos y celebrar toda clase de contratos civiles y mercantiles autorizados por las leyes.

2. RESUMEN DE PRINCIPALES POLITICAS DE CONTABILIDAD

Los estados financieros han sido preparados en base al principio de costo histórico, modificado en lo que se refiere al rubro propiedades y equipos y correspondientes depreciaciones (del año y acumuladas) según se indica mas adelante, no habiéndose efectuado ajuste para reflejar en forma integral los efectos de las variaciones en el poder adquisitivo de la moneda nacional sobre la situación patrimonial y financiera y sobre los resultados de las operaciones.

INVERSIONES - ACCIONES EN COMPAÑIAS.- La inversión en acciones de "Cadena La Gaviota" S.A., está registrada por el método de costo. La Compañía decidió mantener ~~el método de costo~~ hasta que la Superintendencia de Compañías, entidad que de acuerdo ~~a las reformas a la Ley de Compañías~~ le compete emitir los principios de contabilidad que deberán aplicar las ~~Compañías~~ sujetas a su control, ~~se pronuncie al respecto.~~

PROPIEDADES Y EQUIPOS.- Las propiedades y equipos están registrados al costo de adquisición más las revalorizaciones efectuadas de acuerdo a disposiciones legales.

Las mejoras y renovaciones mayores se cargan a las cuentas de propiedades y equipos, mientras que los reemplazos, reparaciones y mantenimiento, que no extienden la vida útil de los activos, se cargan a gastos cuando se incurren. Los valores contables

originales más las revalorizaciones efectuadas de acuerdo a disposiciones legales y sus correspondientes depreciaciones acumuladas se eliminan de las cuentas al retirarse propiedades y equipos. Los resultados por retiros se incluyen en el estado de ganancias y pérdidas.

La depreciación ha sido calculada sobre los valores contables originales más las revalorizaciones efectuadas usando el método de la línea recta de acuerdo con las siguientes vidas útiles estimadas:

	Años
Edificios	67
Instalaciones	10
Muebles y enseres	10

PROVISION PARA IMPUESTO A LA RENTA.- La provisión para impuesto a la renta ha sido registrada con cargo a las utilidades no apropiadas.

3. CAJA Y BANCOS

Al 31 de diciembre de 1990, el rubro caja y bancos se detallan así:

Banco Sociedad General de Crédito S. A.	1.801.476
Banco del Pacífico S. A.	5.262.112
	7.063.588

4. PROPIEDADES Y EQUIPOS

Al 31 de diciembre de 1990, las propiedades y equipos se detallan así:

	COSTO	REVALORIZACION	TOTAL
Terrenos	6.260.924	22.954.906	29.215.830
Edificios e instalaciones	50.789.417	114.068.940	164.858.357
Muebles y enseres	785.555	8.000.536	8.786.091
	57.835.896	145.024.382	202.860.278
Menos depreciación acumulada	18.966.974	57.431.111	76.398.085
	38.868.922	87.593.271	126.462.193
Edificaciones en proceso			544.447.889
			670.910.082

Los montos de revalorización antes indicados se determinaron de acuerdo a las disposiciones legales en base al porcentaje de devaluación del sucre respecto al U.S. dólar, según cotizaciones del mercado de intervención del Banco Central del Ecuador, lo cual representó un porcentaje de revalorización anual del 35.44%.

El monto de revalorización, neto del correspondiente ajuste a la depreciación acumulada se registra en la cuenta de participación de los accionistas- Superávit de capital por revalorizaciones de propiedades y equipos, el que puede capitalizarse después de enjugar pérdidas de años anteriores y del propio ejercicio, si hubieren.

Al 31 de diciembre de 1990, el superávit de capital por revalorización de propiedades y equipos por S/.17.873.479 se encuentra pendiente de aprobación por la Superintendencia de Compañías.

El cargo a gastos por concepto de depreciación de propiedades y equipos fue de S/.11.139.955

5. CUENTAS POR COBRAR A LARGO PLAZO COMPAÑIAS AFILIADAS

Al 31 de diciembre de 1990, las cuentas por cobrar a largo plazo compañías afiliadas, consistían en:

8. IMPUESTO A LA RENTA

La provisión para impuesto a la renta por el año 1990, ha sido calculada aplicando la tasa del 25% (sobre las utilidades gravables de la Compañía).

Situación fiscal-

La Compañía ha sido fiscalizada hasta el año 1989 inclusive. El año 1990 se encuentra abierto a revisión.