



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Accionistas de
Sunsha S.A.:

Hemos auditado los balances generales adjuntos de Sunsha S.A. al 31 de diciembre de 1998 y 1997 y los correspondientes estados de resultados, de patrimonio de los accionistas y de flujos de caja por los años terminados en esas fechas. Dichos estados financieros son responsabilidad de la gerencia de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre dichos estados financieros basada en nuestras auditorías.

Nuestras auditorías fueron efectuadas de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas. Dichas 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 el examen, a base de pruebas selectivas, de la evidencia que sustenta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Incluye también la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones importantes hechas por la gerencia, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestras auditorías proveen una base razonable para nuestra opinión.

En nuestra opinión, los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Sunsha S.A. al 31 de diciembre de 1998 y 1997, los resultados de sus operaciones y sus flujos de caja por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados, modificados en ciertos aspectos por normas y prácticas contables establecidas o autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

Febrero 19, 1999
Registro No. 019

Rodolfo Játiva
Licencia No. 15238

SUNSHA S.A.

BALANCES GENERALES AL 31 DE DICIEMBRE DE 1998 Y 1997

(Expresados en miles de sucres)

<u>ACTIVOS</u>	<u>Notas</u>	<u>1998</u>	<u>1997</u>
ACTIVOS CORRIENTES:			
Caja y bancos		39,736	36,429
Cuentas por cobrar comerciales	3	77,673	61,545
Otras cuentas por cobrar	4	<u>4,579</u>	<u>1,776</u>
Total activos corrientes		<u>121,988</u>	<u>99,750</u>
PROPIEDADES Y EQUIPO:			
Terrenos	5	114,402	78,898
Edificios		295,419	203,737
Equipo		<u>34,917</u>	<u>24,080</u>
Total		444,738	306,715
Menos depreciación acumulada		<u>110,510</u>	<u>63,618</u>
Propiedades y equipo, neto		<u>334,228</u>	<u>243,097</u>
OTROS ACTIVOS	6	<u>3,882</u>	<u>10,710</u>
TOTAL		<u>460,098</u>	<u>353,557</u>
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>			
PASIVOS CORRIENTES:			
Cuentas por pagar	7	<u>2,633</u>	<u>1,938</u>
Total pasivos corrientes		<u>2,633</u>	<u>1,938</u>
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:			
Capital social	9	18,553	18,553
Reserva por revalorización del patrimonio	10	397,354	293,512
Reserva legal	12	10,245	10,153
Reserva facultativa		29,401	26,981
Utilidades retenidas		<u>1,912</u>	<u>2,420</u>
Patrimonio de los accionistas		<u>457,465</u>	<u>351,619</u>
TOTAL		<u>460,098</u>	<u>353,557</u>

Ver notas a los estados financieros

SUNSHA S.A.

**ESTADOS DE RESULTADOS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 1998 Y 1997**

(Expresados en miles de sucres)

	<u>Notas</u>	<u>1998</u>	<u>1997</u>
INGRESOS POR SERVICIOS	13	66,000	28,327
GASTOS DE ADMINISTRACION		<u>68,771</u>	<u>37,714</u>
PERDIDA DE OPERACIONES		<u>(2,771)</u>	<u>(9,387)</u>
OTROS INGRESOS (GASTOS):			
Intereses ganados		3,991	2,116
Otros, neto		<u> </u>	<u>10,258</u>
Total		<u>3,991</u>	<u>12,374</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		1,220	2,987
IMPUESTO A LA RENTA	8	<u>(305)</u>	<u>(299)</u>
UTILIDAD NETA		<u>915</u>	<u>2,688</u>

Ver notas a los estados financieros

SUNSHA S.A.

**ESTADOS DE FLUJOS DE CAJA
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 1998 y 1997**

(Expresados en miles de sucres)

	<u>1998</u>	<u>1997</u>
FLUJOS DE CAJA DE ACTIVIDADES DE OPERACION:		
Recibido de clientes	49,872	60,349
Pagado a proveedores	(46,641)	(24,858)
Intereses ganados	3,991	2,116
Impuesto a la renta	(3,915)	(732)
Otros, neto	<u> </u>	<u>10,258</u>
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	<u>3,307</u>	<u>47,133</u>
FLUJOS DE CAJA EN ACTIVIDADES DE INVERSION:		
Compra de otros activos y efectivo Utilizado en actividades de inversión	<u> </u>	<u>(12,366)</u>
CAJA Y BANCOS:		
Aumento (disminución) neto durante el año	3,307	34,767
Comienzo del año	<u>36,429</u>	<u>1,662</u>
FIN DEL AÑO	<u>39,736</u>	<u>36,429</u>
CONCILIACION DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACION:		
Utilidad neta	915	2,688
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto		
Proveniente de actividades de operación:		
Depreciación de propiedades y equipo	12,596	9,695
Amortización de otros activos	8,032	4,122
Cambios en activos y pasivos:		
Cuentas por cobrar comerciales	(16,128)	32,022
Otras cuentas por cobrar	807	(807)
Cuentas por pagar	695	(154)
Impuesto a la renta	<u>(3,610)</u>	<u>(433)</u>
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACION	<u>3,307</u>	<u>47,133</u>

Ver notas a los estados financieros

SUNSHA S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 1998 Y 1997**

1. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Sunsha S.A. está organizada y opera en el Ecuador para la adquisición, arrendamiento, tenencia, administración, beneficio y explotación en general de bienes inmuebles. Las políticas contables de la Compañía son las establecidas o autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador. Estas políticas están de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados, excepto en lo relacionado a la aplicación del Sistema de Corrección Monetaria, como se indica más adelante.

Bases de Presentación - Los balances generales al 31 de diciembre de 1998 y 1997, fueron preparados aplicando el Sistema de Corrección Monetaria de conformidad con lo establecido en disposiciones legales, utilizando para ello el índice de precios al consumidor a nivel nacional para dar efecto a los cambios en el poder adquisitivo del sucre en las partidas no monetarias.

El ajuste de tales partidas, se registra con crédito o débito, según el caso, a la cuenta patrimonial reexpresión monetaria. Durante 1998 y 1997, los efectos netos de los ajustes ascendieron a S/53 millones y S/27 millones respectivamente, los cuales fueron registrados como débito en la cuenta reexpresión monetaria.

Los rubros que conforman el estado de resultados están presentados a sus costos históricos, excepto los cargos que provienen de activos consumidos (depreciación y amortización), que se calculan en base al valor reexpresado de tales activos.

Dicho sistema no contempla en forma integral los efectos de las variaciones en el poder adquisitivo del sucre en la forma recomendada por el Pronunciamiento No. 4 del Instituto de Investigaciones Contables del Ecuador.

A partir del año 1999, de conformidad con disposiciones legales vigentes, el Sistema de Corrección Monetaria será aplicado en forma integral.

Los importes incluidos en los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 1997, no están expresados en términos de poder adquisitivo al 31 de diciembre de 1998.

Valuación de Propiedades y Equipo - Al costo de adquisición ajustado, en función a la variación porcentual en el índice de precios al consumidor a nivel nacional. El costo ajustado de propiedades y equipo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta en función a los años de vida útil estimada de 10 para equipo y 20 para edificios.

La Compañía no realizó la comparación del costo neto ajustado de sus propiedades, planta y equipo con el avalúo de peritos, requerido por disposiciones legales, en razón de que, en opinión de la Administración de la Compañía, dicho costo no supera el valor de utilización económica de los respectivos activos.

Participación a Trabajadores - En razón de que la Compañía no tiene trabajadores en relación de dependencia, no se requiere una provisión para el 15% de participación laboral sobre las utilidades del año.

2. INDICES DE PRECIOS AL CONSUMIDOR

La disminución en el poder adquisitivo del sucre distorsiona las comparaciones financieras con años anteriores. El siguiente cuadro presenta información relacionada con el porcentaje de variación en los índices de precios al consumidor preparados por el Instituto Nacional de Estadística y Censos.

<u>Año Terminado</u> <u>Diciembre 31</u>	<u>Variación</u> <u>Porcentual</u>
1995	23
1996	26
1997	30
1998	43

3. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES

Un resumen de cuentas por cobrar comerciales es como sigue:

	<u>1998</u>	<u>1997</u>
	(en miles de sucres)	
Compañías relacionadas:		
Cedal	19,086	16,992
Estrusa	11,446	637
Parelsol	<u>47,141</u>	<u>43,916</u>
Total	<u>77,673</u>	<u>61,545</u>

4. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Corresponde a anticipos de impuesto a la renta y retenciones en la fuente realizadas a la Compañía durante el año y en años anteriores.

5. PROPIEDADES Y EQUIPO

El movimiento de propiedades y equipo fue como sigue:

	<u>1998</u>	<u>1997</u>
	(en miles de sucres)	
Saldos netos al comienzo del año	243,097	196,389
Reexpresión neta	103,727	56,403
Depreciación	<u>(12,596)</u>	<u>(9,695)</u>
Saldos netos al fin del año	<u>334,228</u>	<u>243,097</u>

6. OTROS ACTIVOS

Corresponde a líneas telefónicas cuyo costo se está amortizando en tres años.

7. CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de cuentas por pagar es como sigue:

	<u>1998</u>	<u>1997</u>
	(en miles de sucres)	
Seguros Equinoccial		1,077
Servicios profesionales	2,413	752
Otras	<u>220</u>	<u>109</u>
Total	<u>2,633</u>	<u>1,938</u>

8. IMPUESTO A LA RENTA

De acuerdo con disposiciones legales la provisión para impuesto a la renta se calcula a la tarifa del 25% aplicable a las utilidades gravables. Para el año 1997, dicha provisión se calculó a la tasa del 20% sobre las utilidades distribuidas o por distribuir y del 10% sobre las utilidades reinvertidas. Los dividendos en efectivo que se declaren o distribuyan en favor de accionistas nacionales o extranjeros no se encuentran sujetos a retención adicional alguna.

Los movimientos de la provisión para impuesto a la renta fueron como sigue:

	<u>1998</u>	<u>1997</u>
	(en miles de sucres)	
Saldos al comienzo del año	(969)	(536)
Provisión del año	305	299
Pagos efectuados	<u>(3,915)</u>	<u>(732)</u>
Saldos al fin del año, Nota 4	<u>(4,579)</u>	<u>(969)</u>

De acuerdo con la Ley de Reordenamiento en Materia Económica en el área Tributario-Financiera, a partir del 1 de enero de 1999, se crea el Impuesto del 1% a la Circulación de Capitales (ICC) sobre el valor de todas las operaciones que se realicen a través de las instituciones que forman parte del sistema financiero nacional. Este impuesto sustituye al impuesto a la renta establecido en la Ley de Régimen Tributario Interno.

9. CAPITAL SOCIAL

El capital social autorizado y emitido consiste de 18,553 acciones de S/1,000 valor nominal unitario.

10. RESERVA POR REVALORIZACION DEL PATRIMONIO

Representa el efecto acumulado de los ajustes efectuados a las cuentas patrimoniales, excepto utilidades retenidas, en cuyo caso, el efecto de la reexpresión se registra en la misma cuenta. El saldo de esta cuenta no puede distribuirse como dividendo en efectivo pero puede ser capitalizado total o parcialmente.

Al 31 de diciembre de 1998, la Compañía compensó S/53 millones de reexpresión monetaria deudora con la reserva por revalorización del patrimonio.

11. REEXPRESION MONETARIA

Representa la contrapartida de los ajustes efectuados a las partidas no monetarias incluidas en el balance general. El saldo de esta cuenta no está sujeto a corrección monetaria. Al 31 de diciembre de 1998, el saldo deudor debe ser compensado con el saldo acreedor de la cuenta reserva por revalorización del patrimonio; esta compensación no genera crédito tributario alguno. En caso de existir algún excedente, éste puede ser compensado con las utilidades o reservas de libre disposición de años anteriores y con las utilidades del ejercicio en curso, sin afectar al estado de resultados. Esta compensación genera un crédito tributario, equivalente al 20% del valor compensado. Al 31 de diciembre de 1998, de conformidad con disposiciones legales el saldo deudor de reexpresión monetaria fue compensado con la cuenta reserva por revalorización del patrimonio.

12. RESERVA LEGAL

La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiada como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

13. TRANSACCIONES SIGNIFICATIVAS CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS

	<u>1998</u>	<u>1997</u>
	(en miles de sucres)	
Ingresos por arrendamientos	<u>66,000</u>	<u>23,838</u>
