

DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas
Sociedad de Administración y Bienes (SO.AD.BI) S.A.
Guayaquil, Ecuador

1. Hemos examinado el balance general de Sociedad de Administración y Bienes (SO.AD.BI) S.A. al 31 de diciembre de 1995, y los estados conexos de resultados, inversión de los accionistas y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha. Estos estados son responsabilidad de la Gerencia de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los mencionados estados financieros basándonos en nuestra auditoría.
2. Nuestro examen se efectuó de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas. Estas normas requieren de la planeación y ejecución de una auditoría que tenga como objetivo obtener una seguridad razonable y determinar si los estados financieros se encuentran libres de errores importantes. La auditoría incluyó aquellas pruebas de los registros de contabilidad y otros procedimientos de auditoría que respaldan las transacciones registradas y su revelación en los estados financieros. La auditoría también incluyó la determinación del uso de los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador y de las estimaciones importantes realizadas por la Gerencia, así como la evaluación en conjunto de la presentación de los estados financieros. Creemos que la auditoría efectuada establece bases razonables para nuestra opinión.
3. La Compañía no registró en los resultados del ejercicio S/.204.749.716 por concepto de los intereses causados en las obligaciones por pagar, subestimando el resultado del período en ese valor.
4. En nuestra opinión, excepto por lo comentado en el párrafo 3, los estados financieros anteriormente referidos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Sociedad de Administración y Bienes (SO.AD.BI) S.A., al 31 de diciembre de 1995 y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados en Ecuador.

Naranjo López

3 de abril de 1996
Guayaquil, Ecuador

Edgar Naranjo L.

Edgar Naranjo L.
Licencia Profesional No.16.485
Superintendencia de Compañías No.015

SOCIEDAD DE ADMINISTRACION Y BIENES (SO.AD.BI) S.A.**BALANCE GENERAL****31 DE DICIEMBRE DE 1995****ACTIVO****ACTIVO CIRCULANTE:**

Efectivo	S/.	317.244.486
Inversiones (Nota B)		3.187.616.456
Cuentas por cobrar (Nota C)		284.190.281
Gastos pagados por anticipado		821.219.533

TOTAL DE ACTIVO CIRCULANTE		4.610.270.756
-----------------------------------	--	----------------------

PROPIEDADES, MUEBLES Y EQUIPO (Nota D)		571.546.635
---	--	--------------------

INVERSIONES Y OTROS ACTIVOS (Nota E)		2.136.118.168
---	--	----------------------

	S/.	7.317.935.559
--	------------	----------------------

PASIVO E INVERSION DE LOS ACCIONISTAS**PASIVO CIRCULANTE:**

Préstamos bancarios por pagar (Nota F)	S/.	5.063.500.000
Documentos y cuentas por pagar (Nota G)		118.704.294
Participación y otras obligaciones a los trabajadores		232.913.724

TOTAL DEL PASIVO CIRCULANTE		5.415.118.018
------------------------------------	--	----------------------

INVERSION DE LOS ACCIONISTAS:

Acciones comunes - autorizadas, emitidas y en circulación 60.000 al valor nominal de S/.1.000 cada una.		60.000.000
Aportes para futuras capitalizaciones		457.055.703
Reserva por revalorización del patrimonio (Nota H)		280.456.251
Reexpresión monetaria		(64.483.275)
Ganancias retenidas (Nota I)		1.169.788.862

		1.902.817.541
--	--	----------------------

	S/.	7.317.935.559
--	------------	----------------------

Vea notas a los estados financieros

SOCIEDAD DE ADMINISTRACION Y BIENES (SO.AD.BI) S.A.**ESTADO DE RESULTADOS****AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1995****INGRESOS DE OPERACION:**

Servicios de mantenimiento	S/.	3.206.749.899
Intereses ganados		484.751.940
Otros		278.781.735
		<hr/>
		3.970.283.574

COSTO Y GASTOS DE OPERACION:

Costo por servicios		2.604.798.226
Gastos de administración		238.315.829
Gastos financieros		125.462.960
		<hr/>
		2.968.577.015

**GANANCIA ANTES DE LA PARTICIPACION DE LOS
TRABAJADORES Y DEL IMPUESTO A LA RENTA**

1.001.706.559

Participación de los trabajadores en la ganancia (Nota J)

150.255.984

Impuesto a la renta (Nota K)

125.443.513**GANANCIA NETA**

S/. 726.007.062**Vea notas a los estados financieros.**

SOCIEDAD DE ADMINISTRACIÓN Y BIENES (SO.AD.BI) S.A.

ESTADO DE INVERSIÓN DE LOS ACCIONISTAS

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1995

	Acciones comunes	Aportes para futuras capitalizaciones	Reserva por revalorización del patrimonio	Reexpresión monetaria	Ganancias retenidas		Total
					Reserva legal	Ganancias no distribuidas	
Saldo al 1 de enero de 1995	S/. 60.000.000	S/. 457.055.703	S/. 75.514.006	S/. (19.083.674)	S/. 108.427.991	S/. 333.874.643	S/. 442.302.634
Ganancia neta						726.007.062	726.007.062
Transferencia a la reserva legal					327.011.735	(327.011.735)	
Compensación de saldo deudor de reexpresión monetaria			(19.083.674)	19.083.674			
Corrección monetaria, 1995			224.025.919	(64.483.275)			
Saldo al 31 de diciembre de 1995	<u>S/. 60.000.000</u>	<u>S/. 457.055.703</u>	<u>S/. 280.456.251</u>	<u>S/. (64.483.275)</u>	<u>S/. 435.439.726</u>	<u>S/. 732.869.970</u>	<u>S/. 1.168.309.696</u>

Vea notas a los estados financieros

SOCIEDAD DE ADMINISTRACION Y BIENES (SO.AD.BI) S.A.**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO****AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1995****ACTIVIDADES DE OPERACION:**

Efectivo recibido de clientes	S/.	3.041.540.411
Efectivo pagado a proveedores y empleados		(1.006.167.563)
Intereses ganados		484.751.940
Intereses pagados		(125.462.960)
Otros ingresos		278.781.735
		<hr/>
Efectivo neto proveniente de las actividades de operación		2.673.443.563

ACTIVIDADES DE INVERSION:

Compra de propiedades, muebles, equipos y vehículos		(410.804.268)
Ventas y retiros de propiedad, muebles y vehículos		4.668.060
Inversiones y otros activos		(2.136.113.959)
		<hr/>
Efectivo neto usado en las actividades de inversión		(2.542.250.167)

EFFECTIVO DISPONIBLE

Saldo del efectivo al inicio del año		186.051.090
		<hr/>

SALDO DEL EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO

	S/.	317.244.486
		<hr/> <hr/>

SOCIEDAD DE ADMINISTRACION Y BIENES (SO.AD.BI) S.A.**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**

(Continuación)

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1995**CONCILIACION DE LA GANANCIA NETA CON
EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE LAS
ACTIVIDADES DE OPERACION**

GANANCIA NETA	S/.	726.007.062
Más gastos que no representan desembolsos de efectivo:		
Depreciación		<u>37.656.807</u>
		<u>763.663.869</u>
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:		
Aumento en:		
Inversiones		(1.755.287.769)
Cuentas por cobrar		(165.209.488)
Gastos pagados por anticipado		(821.219.533)
Préstamos bancarios		4.671.000.000
Participación y otras obligaciones a los trabajadores		120.824.892
Disminución en:		
Documentos y cuentas por pagar		<u>(140.328.408)</u>
EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACION	S/.	<u>2.673.443.563</u>

Vea notas a los estados financieros

SOCIEDAD DE ADMINISTRACION Y BIENES (SO.AD.BI) S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1995

A. RESUMEN DE LAS POLITICAS DE CONTABILIDAD MAS IMPORTANTES:

Sociedad de Administración y Bienes (SO.AD.BI) S.A. (la Compañía) fue constituida el 6 de agosto de 1984 en la ciudad de Guayaquil, Ecuador. Su objeto principal es dedicarse al suministro de personal de todo tipo, administrar bienes inmuebles, desempeñar y desarrollar funciones de mandato.

Principios contables ecuatorianos. La Compañía mantiene sus registros contables en sucres (S/) y de acuerdo con los principios contables del Ecuador, los mismos que son utilizados en la preparación de los estados financieros. Las notas que siguen, resumen estos principios y su aplicación a los estados financieros.

Sistema de Corrección Monetaria. Los estados financieros han sido preparados sobre la base tradicional del costo histórico, en concordancia con los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador y, ajustados para que reflejen los cambios en el poder adquisitivo de la moneda nacional.

El saldo acreedor acumulado de la cuenta Reexpresión Monetaria, en la parte que exceda el saldo de las pérdidas acumuladas al final del ejercicio impositivo puede ser parcial o totalmente capitalizado. El saldo deudor acumulado puede ser compensado en el balance general total o parcialmente con los saldos de utilidades retenidas o reservas de libre disposición, así como con las utilidades del ejercicio impositivo sin afectar el estado de pérdidas y ganancias, previa la compensación con el saldo acreedor de la cuenta Reserva por Revalorización del Patrimonio.

El índice nacional de precios al consumidor calculado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, aplicable al 31 de diciembre de 1995 fue de 22.2%.

Las propiedades, muebles y equipo están contabilizadas al costo, más la revalorización y corrección monetaria, efectuadas de acuerdo a decretos gubernamentales vigentes, con el objeto de reflejar los cambios en el poder adquisitivo de la moneda nacional. Las erogaciones por mantenimiento y reparaciones se cargan a gastos al incurrirse en ellas, mientras que las mejoras de importancia se capitalizan. La depreciación se calcula por el método de línea recta, tomando como base la vida útil estimada de los activos relacionados.

SOCIEDAD DE ADMINISTRACION Y BIENES (SO.AD.BI) S.A.**A. RESUMEN DE LAS POLITICAS DE CONTABILIDAD MAS IMPORTANTES (Continuación)**

Los años de vida útil estimada de las propiedades, muebles y equipo son los siguientes:

<u>ACTIVOS</u>	<u>AÑOS</u>
Muebles y enseres	10
Equipos de oficina	10 y 5
Equipos de seguridad	5

B. INVERSIONES:

Representan depósitos a plazo por S/.725.491.333 y US\$844,530, que generan un interés del 50 % al 53 % y del 9 % anual respectivamente y con vencimientos durante 1996.

C. CUENTAS POR COBRAR:

Marcosta S.A.	S/.	12.135.320
Urbanización San Isidro		29.470.800
Inve Andina S.A.		172.755.960
Varios		40.837.194
		<u>255.199.274</u>
Deudores varios		21.286.200
Préstamos a empleados		7.704.807
	S/.	<u>284.190.281</u>

D. PROPIEDADES, MUEBLES Y EQUIPO:

	<u>Saldo al 1-01-95</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Corrección monetaria</u>	<u>Ventas y/o retiros</u>	<u>Saldo al 31-12-95</u>
Reexpresado:					
Terrenos	S/. 52.628.650	S/.	S/. 11.683.560	S/.	S/. 64.312.210
Bienes y raíces		220.685.144	3.779.326		224.464.470
Muebles y enseres	9.205.587	6.154.600	2.568.008		17.928.195
Equipo de oficina	10.047.769	6.628.060	2.793.275		19.469.104
Equipo de seguridad	89.614.106	81.363.565	24.453.662	5.532.425	189.898.908
Vehículos	26.637.969	95.972.899	11.158.763		133.769.631
	188.134.081	410.804.268	56.436.594	5.532.425	649.842.518
Menos depreciación acumulada al costo y por reexpresión	28.252.160	37.656.807	13.251.281	(864.365)	78.295.883
	<u>S/. 159.881.921</u>	<u>S/.373.147.461</u>	<u>S/. 43.185.313</u>	<u>S/. 4.668.060</u>	<u>S/. 571.546.635</u>

SOCIEDAD DE ADMINISTRACION Y BIENES (SO.AD.BI) S.A.**E. INVERSIONES Y OTROS ACTIVOS:**

Incluye S/2.135.989.533 de cuentas por cobrar a accionista, que no genera intereses y no tienen fecha de vencimiento definida.

F. PRESTAMOS BANCARIOS POR PAGAR:

Representan negociación de títulos valores (letras de cambio) negociadas con una institución financiera local que genera del 50 % hasta 60 % de descuento anual y con vencimiento en 1996.

G. CUENTAS POR PAGAR:

Cuentas por pagar	S/.	56.948.055
Impuestos por pagar		39.891.029
Otros		21.865.210
		<hr/>
	S/.	<u>118.704.294</u>

H. RESERVA POR REVALORIZACION DEL PATRIMONIO:

Representa el ajuste por corrección monetaria aplicado a las cuentas patrimoniales con excepción de utilidades no distribuidas. Esta reserva no puede ser repartida a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas.

I. GANANCIAS RETENIDAS:

- (1) Reserva Legal -- De acuerdo con la legislación vigente en el Ecuador, la Compañía debe transferir el 10% de su ganancia líquida anual a la reserva legal, hasta completar el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuída a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentar el capital.
- (2) Ganancias no distribuídas -- El saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas de la Compañía y puede ser utilizado para la distribución de dividendos y ciertos pagos tales como reliquidación de impuestos, etc.

SOCIEDAD DE ADMINISTRACION Y BIENES (SO.AD.BI) S.A.**J. PARTICIPACION DE LOS TRABAJADORES:**

De acuerdo con las leyes laborales vigentes, la Compañía debe destinar el 15% de su ganancia anual antes del impuesto sobre la renta para repartirlo entre sus trabajadores.

K. IMPUESTO A LA RENTA:

La provisión del impuesto se calcula a la tasa del 25% sobre la ganancia tributable. Para el cálculo del impuesto la Compañía utilizó como deducción ingresos no gravables por S/.349.676.522, provenientes de intereses ganados sobre inversiones.

L. TIPO DE CAMBIO:

El tipo de cambio utilizado por la Compañía al 31 de diciembre de 1995 fue de S/.2.918 por cada US\$1,00.