

Naranjo López & Co.
Edificio Finansur, Piso 14 Of. 1
9 de Octubre 1911 y Los Ríos
P.O.Box 2045- U
Guayaquil, Ecuador
Teléfs. 283883/283884/285887
Telex 4-3060 NARLOP ED
Telecopier 4-285886 (DDI)



Naranjo López

DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas
Constructora Bolivariana S.A. Combolisa
Guayaquil, Ecuador

1. Hemos examinado los balances generales de Constructora Bolivariana S.A. Combolisa, al 31 de diciembre de 1990 y 1989. Estos estados son responsabilidad de la Gerencia de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los mencionados balances generales basándonos en nuestra auditoría.
2. Nuestros exámenes se efectuaron 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 balances generales. 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 balances generales. Creemos que la auditoría efectuada establece bases razonables para nuestra opinión.
3. En nuestra opinión, los balances generales anteriormente referidos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Constructora Bolivariana S.A. Combolisa al 31 de diciembre de 1990 y 1989, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados en Ecuador.

Naranjo López & Co.,

5 de abril de 1991
Guayaquil, Ecuador

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

Oficina Quito:

Avda. Amazonas 239, Piso 8
P.O.Box 259-A
Quito, Ecuador
Teléfs. 2-237347/543611
Telex 2-2227 COMVNE ED

CONSTRUCTORA BOLIVARIANA S. A. COMBOLISA

BALANCES GENERALES

	31 de diciembre de	
	1990	1989
<u>ACTIVO</u>		
ACTIVO CIRCULANTE:		
Efectivo	S/. 5.627.202	S/. 98.794
Inversiones (Nota B)	487.973.403	
Cuentas por cobrar (Nota C)	1.227.790.372	1.208.183.676
Gastos pagados por anticipado	70.636	
	1.721.461.613	1.208.282.470
TOTAL DEL ACTIVO CIRCULANTE		
COSTOS DE URBANIZACION (Nota D)	854.017.726	231.746.608
INVERSIONES Y OTRO ACTIVO (Nota E)	84.798.676	25.104.342
	S/. 2.660.278.015	S/. 1.465.133.420
<u>PASIVO E INVERSION DE LOS ACCIONISTAS</u>		
PASIVO CIRCULANTE:		
Préstamos bancarios por pagar (Nota F)	S/. 811.136.436	S/. 645.000.000
Cuentas por pagar	3.594.616	718.671
Gastos acumulados por pagar (Nota G)	785.382.392	135.903.742
Porción corriente del pasivo a largo plazo (Nota H)	148.432.182	108.313.298
	1.748.545.626	889.935.711
TOTAL DEL PASIVO CIRCULANTE		
PASIVO A LARGO PLAZO (Nota H)	905.651.389	569.116.709
INVERSION DE LOS ACCIONISTAS:		
Acciones comunes - autorizadas, emitidas y en circulación 6.081 al valor nominal de S/1.000 cada una	6.081.000	6.081.000
	6.081.000	6.081.000
	S/. 2.660.278.015	S/. 1.465.133.420

Vea notas a los balances generales.

CONSTRUCTORA BOLIVARIANA S. A. COMBOLISA

NOTAS A LOS BALANCES GENERALES

AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 1990 Y 1989

A. RESUMEN DE LAS POLITICAS DE CONTABILIDAD MAS IMPORTANTES:

Constructora Bolivariana S.A. Combolisa (la Compañía) fue constituida el 13 de diciembre de 1983 en la ciudad de Guayaquil. La compañía tiene por objeto dedicarse a las actividades de Compañías inmobiliarias, tales como promoción y financiamiento de urbanizaciones, edificios y casas, llevar a cabo y emprender el negocio de bienes raíces.

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 balances generales. Las notas que siguen, resumen estos principios y su aplicación a los balances generales en páginas anteriores.

Los inversiones están contabilizadas al costo, el cual es menor que la cotización del mercado. Los intereses que generan estas inversiones son acreditados de los gastos financieros generados por el financiamiento de la adquisición de los terrenos.

Los costos de urbanización se encuentran contabilizados y valorados al costo acumulado de las adecuaciones de los terrenos, más los intereses de financiamiento, gastos administrativos y de venta.

Cambios en el poder adquisitivo de la moneda nacional. Los balances generales han sido preparados sobre la base tradicional del costo histórico, en concordancia con los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador y, por consiguiente, no pretenden reflejar los cambios en el poder adquisitivo de la moneda nacional.

La pérdida del poder adquisitivo de la moneda ecuatoriana, puede tener un efecto importante en la comparabilidad de los balances generales de distintos períodos y en el resultado del año.

El poder adquisitivo de la moneda ecuatoriana, según lo mide el índice general de precios al consumidor calculado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, es como sigue:

<u>Año terminado el</u> <u>31 de diciembre de</u>	<u>Indice</u>	<u>Inflación</u>
1986	100.0	
1987	129.5	29.5
1988	204.9	58.2
1989	359.8	75.6
1990	534.2	48.5

CONSTRUCTORA BOLIVARIANA S. A. COMBOLISANOTAS A LOS BALANCES GENERALES

(Continuación)

AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 1990 Y 1989B. INVERSIONES:

		31 de diciembre de	
		1990	1989
Cédulas hipotecarias	(1)	S/. 284.970.000	S/.
Certificados de negociación	(2)	203.003.403	
		<u>S/. 487.973.403</u>	<u>S/.</u>

- (1) Generan el 39% de interés anual y vencen semestralmente hasta junio de 1995.
- (2) Documentos negociados con un banco local que generan el 38% y 48,91% de interés y con vencimiento en enero de 1991.

C. CUENTAS POR COBRAR:

		31 de diciembre de	
		1990	1989
Compañías relacionadas:			
Urbazonas S. A.		S/. 768.597.486	S/. 729.865.395
Constructora Alpeles S. A.		457.542.327	457.542.327
Banco Amazonas S.A.			19.875.954
		<u>1.226.139.813</u>	<u>1.207.283.676</u>
Otros		1.650.559	900.000
		<u>S/. 1.227.790.372</u>	<u>S/. 1.208.183.676</u>

D. COSTOS DE URBANIZACION:

		31 de diciembre de	
		1990	1989
Terrenos		S/.	S/. 59.710.730
Financieros		11.965.097	6.276.393
Gastos financieros		842.052.629	165.759.485
		<u>S/. 854.017.726</u>	<u>S/. 231.746.608</u>

Durante el año 1989 los terrenos fueron entregados, mediante la celebración de un convenio, a Urbazonas S.A., para que sean urbanizados y promocionados para su venta.

CONSTRUCTORA BOLIVARIANA S. A. COMBOLISA

NOTAS A LOS BALANCES GENERALES

(Continuación)

AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 1990 Y 1989

E. INVERSIONES Y OTRO ACTIVO:

	31 de diciembre de	
	1990	1989
Inversiones:		
Bienes raíces	S/. 59.710.730	S/.
Urbazonas S.A.	2.000.000	2.000.000
Otro activo:		
Gastos de constitución	70.000	28.000
Gastos de preoperación	93.951	37.581
Costos directos proyecto anterior	21.889.401	21.889.401
Costos indirectos proyecto anterior	1.149.360	1.149.360
	23.202.712	23.104.342
Menos amortización acumulada	114.766	
	23.087.946	23.104.342
	<u>S/. 84.798.676</u>	<u>S/. 25.104.342</u>

F. PRESTAMOS BANCARIOS POR PAGAR:

Está constituido por créditos otorgados por el Banco Amazonas que vencen en 1990 y con tasas de interés del 48,56% promedio (48,56% en 1989).

G. GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR:

	31 de diciembre de	
	1990	1989
Intereses y comisiones	<u>S/. 785.382.392</u>	<u>S/. 135.903.742</u>

H. PASIVO A LARGO PLAZO:

	31 de diciembre de	
	1990	1989
Préstamo con emisión de cédulas hipotecarias al 36% de interés y 2% de comisión anual, pagadero semestralmente y con vencimiento final el 31 de diciembre de 1993	<u>S/. 408.645.026</u>	<u>S/. 498.954.920</u>
Pasan:	S/. 408.645.026	S/. 498.954.920

CONSTRUCTORA BOLIVARIANA S. A. COMBOLISA

NOTAS A LOS BALANCES GENERALES

(Continuación)

AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 1990 Y 1989

H. PASIVO A LARGO PLAZO(Continuación)

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>1990</u>	<u>1989</u>
Vienen:	S/. 408.645.026	S/. 498.954.920
Préstamo con emisión de cédulas hipotecarias al 39% de interés y 2% de comisión anual, pagadero semestralmente y con vencimiento final el 30 de junio de 1995.	384.966.864	
Préstamo con emisión de cédulas hipotecarias al 23% de interés y 2% de comisión anual, pagadero semestralmente y con vencimiento final el 30 de junio de 1996.	160.471.681	178.475.087
Préstamo al 35% de interés y con vencimiento en diciembre de 1992.	<u>100.000.571</u>	
	1.054.083.571	677.430.007
Menos porción corriente	<u>148.432.182</u>	<u>108.313.298</u>
	<u>S/. 905.651.389</u>	<u>S/. 569.116.709</u>

El pasivo a largo plazo está garantizado con hipoteca abierta sobre los terrenos de la Compañía.

Los vencimientos futuros del pasivo a largo plazo son los siguientes:

1991	S/. 148.432.346
1992	309.212.577
1993	295.289.962
1994	154.852.566
1995	121.745.769
1996	<u>24.550.351</u>
	<u>S/. 1.054.083.571</u>

CONSTRUCTORA BOLIVARIANA S. A. COMBOLISANOTAS A LOS BALANCES GENERALES

(Continuación)

AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 1990 Y 1989I. CONTINGENCIA:

La Compañía al 31 de diciembre de 1988, no había preparado y presentado a la Superintendencia de Compañías las declaraciones de los años 1985, 1986 y 1987. De acuerdo con la legislación vigente en el país, la Compañía podría haberse declarado en disolución. Esta situación se solucionó en 1989.

J. TIPOS DE CAMBIO:

Los tipos de cambio en el mercado libre privado y de intervención del Banco Central del Ecuador vigentes al 31 de diciembre de 1990, fueron de S/.895,00 y de S/.886,89 (S/.660,00 y S/.654,84 al 31 de diciembre de 1989), por cada US\$1,00, respectivamente.