

OPINION DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

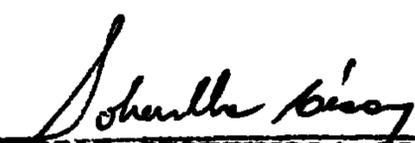
A los Accionistas de
INVERSIONES Y PROPIEDADES (PROPIESA) S. A.
Guayaquil, Ecuador

Hemos auditado el balance general de Inversiones y Propiedades (Propiesa) S.A. al 31 de Diciembre de 1989, y los correspondientes estados de resultados, cambios en el patrimonio de accionistas y 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 esos estados financieros basados en nuestra auditoría.

Hemos efectuado nuestra auditoría de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas. Estas normas requieren que planifiquemos y efectuamos la auditoría para obtener seguridad razonable de que los estados financieros están libres de errores significativos. Una auditoría incluye examinar sobre una base de pruebas, la evidencia que sustenta las cifras y revelaciones en los estados financieros. Una auditoría también incluye, la evaluación de los principios contables utilizados y estimaciones significativas hechos por la gerencia, así como la evaluación en su conjunto de la presentación de los estados financieros. Creemos que nuestra auditoría proporcionar una base razonable para nuestra opinión.

L. M. P. A.
En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el primer párrafo presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera de Inversiones y Propiedades (Propiesa) S. A. al 31 de Diciembre de 1989, el resultado de sus operaciones y los cambios en su posición financiera por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con normas y prácticas contables establecidas o autorizadas por la Superintendencia de Compañías (Nota 1).

CONSULTORA MARGOSOB CIA. LTDA.
SC-RNAE 049


CESAR SOBREVILLA CORNEJO

REG. 0.632

Junio 8, 1990

INVERSIONES Y PROPIEDADES (PROPIESA) S. A.

BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 1989

	<u>Sucres en miles</u>
ACTIVO	
ACTIVO CORRIENTE:	
Caja y bancos	482
Cuentas por cobrar (Nota 3)	<u>57.933</u>
TOTAL	<u>58.415</u>
PROPIEDADES (Nota 4)	<u>692.964</u>
OTROS ACTIVOS (Nota 5)	<u>18.171</u>
TOTAL ACTIVOS	<u>769.550</u>
PASIVO Y PATRIMONIO DE ACCIONISTAS	
PASIVO CORRIENTE:	
Sobregiro bancario	6.160
Documentos por pagar (Nota 6)	6.665
Cuentas por pagar (Nota 7)	8.410
Pasivos acumulados	<u>686</u>
TOTAL	<u>21.921</u>
PATRIMONIO DE ACCIONISTAS:	
Capital social (Nota 8)	2.500
Reserva legal (Nota 9)	2.467
Superávit por revalorización	728.712
Utilidades retenidas	<u>13.950</u>
TOTAL	<u>747.629</u>
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO DE ACCIONISTAS	<u>769.550</u>

INVERSIONES Y PROPIEDADES (PROPIESA) S. A.

**ESTADO DE RESULTADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1989**

	<u>Sucres en miles</u>
INGRESOS	<u>232.135</u>
COSTOS Y GASTOS:	
Administrativos y generales	71.588
Depreciaciones y amortizaciones	<u>140.536</u>
TOTAL	<u>212.124</u>
UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACION DE TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA	<u>20.011</u>
MENOS:	
Participación de trabajadores	3.002
Impuesto a la renta	<u>4.184</u>
TOTAL	<u>7.186</u>
UTILIDAD NETA	<u>12.825</u>

INVERSIONES Y PROPIEDADES (PROPIESA) S. A.

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE ACCIONISTAS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1989**

	<u>Capital social</u>	<u>Reserva legal</u>	<u>Superávit por revalori- zación</u> (Suces en miles)	<u>Utilidades retenidas</u>	<u>Total</u>
1 de Enero de 1989	2.500	766	511.800	2.142	517.208
Glosas fiscales y otros				684	684
Ajuste revalorización propiedades, 1988			5.996		5.996
Revalorización 1989			210.916		210.916
Utilidad neta				12.825	12.825
Apropiaciones		<u>1.701</u>		<u>(1.701)</u>	<u>-</u>
31 de Diciembre de 1989	<u>2.500</u>	<u>2.467</u>	<u>728.712</u>	<u>13.950</u>	<u>747.629</u>

INVERSIONES Y PROPIEDADES (PROPIESA) S. A.

**ESTADO DE CAMBIOS EN LA POSICION FINANCIERA
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1989**

	<u>Sucres en miles</u>
FUENTE DE CAPITAL DE TRABAJO:	
De operaciones:	
Utilidad neta	12.825
Más, gastos que no requieren desembolsos de capital de trabajo:	
Depreciaciones y amortizaciones	<u>140.536</u>
TOTAL DE OPERACIONES	153.361
Ajustes años anteriores	<u>851</u>
TOTAL	<u>154.212</u>
USO DE CAPITAL DE TRABAJO:	
Adquisición de activos fijos	10.569
Cuentas por pagar a accionistas	<u>93.440</u>
TOTAL	<u>104.009</u>
AUMENTO DE CAPITAL DE TRABAJO	<u>50.203</u>
AUMENTO (DISMINUCION) DE CAPITAL DE TRABAJO:	
Caja y bancos	291
Cuentas por cobrar	57.770
Sobregiro bancario	2.037
Documentos por pagar	(6.665)
Cuentas por pagar	(3.867)
Pasivos acumulados	<u>637</u>
AUMENTO DE CAPITAL DE TRABAJO	<u>50.203</u>

INVERSIONES Y PROPIEDADES (PROPIESA) S. A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1989**

Nota 1 - Políticas Contables Significativas

La Compañía está constituida en Ecuador desde 1985 y su actividad principal es la construcción de obras de ingeniería civil.

Base de Presentación

Los estados financieros adjuntos fueron preparados de acuerdo con normas y prácticas contables establecidas o autorizadas por la Superintendencia de Compañías las que difieren de los principios de contabilidad generalmente aceptados en que no muestran el efecto integral en los estados financieros de los cambios en el poder adquisitivo del sucre (Nota 2).

Ingresos por Construcción

La Compañía realiza contratos de obras por administración, los honorarios son registrados como ingresos en función al grado de avance de las obras.

Propiedades

Están registrados al costo de adquisición más las revalorizaciones establecidas por disposiciones legales,

Desde Diciembre de 1982, se establece la revalorización anual de terrenos y edificios de acuerdo con avalúos y reavalúos comerciales efectuados por los Municipios o la Dirección Nacional de Avalúos y Catastros y de otros activos fijos mediante la aplicación de índices por devaluación monetaria o costo de reposición, a partir de 1987 utilizando índices de variación del tipo de cambio de importación o costo de reposición publicados por el Banco Central del Ecuador.

La Compañía revalorizó sus activos mediante la aplicación del índice de variación del tipo de cambio de importación del mercado libre de intervención publicado por el Banco Central del Ecuador.

Las revalorizaciones fueron acreditadas a superávit por revalorización el que puede ser capitalizado. En caso de existir pérdidas, éstas deben ser absorbidas por el superávit antes de la capitalización.

El costo y las revalorizaciones son depreciados de acuerdo con el método de "línea recta" en función de la vida útil estimada de 10 años para instalaciones, maquinarias y equipos, muebles y enseres y otros equipos y 5 años para vehículos.

Impuesto a la Renta

Está provisionada a la tasa del 24.6% de la utilidad anual, luego de deducir la participación de trabajadores.

Nota 2 - Cambios en el Poder Adquisitivo del Sucre

Las variaciones en el poder adquisitivo del sucre distorsiona el significado y la comparación de los estados financieros de distintos períodos. En el Ecuador, el indicador generalmente utilizado para medir estos cambios es el índice general de precios al consumidor determinado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC). Considerando como año base Mayo de 1978 Abril de 1979, este índice al cierre de los tres últimos años fueron:

<u>Años</u>	<u>Indices</u>	<u>Inflación</u>
1987	713.8	32.5
1988	1325.6	85.7
1989	2044.7	54.2

Nota 3 - Cuentas por Cobrar

	<u>Sucres en miles</u>
Empleados	262
Accionistas	<u>57.671</u>
TOTAL	<u>57.933</u>

Nota 4 - Propiedades

El movimiento de propiedades durante 1989 fue el siguiente:

	<u>1 de Enero de 1989</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Revalori- zaciones</u>	<u>Otros</u>	<u>31 de Diciembre de 1989</u>
		<u>(Sucres en miles)</u>			
COSTO:					
Instalaciones	1.087				1.087
Maquinarias y equipos	121.409				121.409
Vehículos	91.294	10.000			101.294
Muebles y enseres	1.468				1.468
Otros	<u>8.406</u>	<u>569</u>			<u>8.975</u>
Sub-total	223.664	10.569			234.233
Depreciación acumulada	<u>(74.493)</u>	<u>(32.535)</u>		<u>(166)</u>	<u>(107.194)</u>
Total costo neto	<u>149.171</u>	<u>(21.966)</u>		<u>(166)</u>	<u>127.039</u>

	<u>1 de Enero de 1989</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Revalori- zaciones</u>	<u>Otros</u>	<u>31 de Diciembre de 1989</u>
		(Suces en miles)			
REVALORIZACION:					
Instalaciones	1.334		1.131	137	2.602
Maquinarias y equipos	407.206		233.648		640.854
Vehículos	325.076		187.908	3.989	516.973
Muebles y enseres	1.745		1.407	(29)	3.123
Otros	<u>9.217</u>		<u>8.922</u>	<u>2.162</u>	<u>20.301</u>
Sub-total	744.578		433.016	6.259	1.183.853
Depreciación acumulada	<u>(287.573)</u>	<u>(107.991)</u>	<u>(222.100)</u>	<u>(264)</u>	<u>(617.928)</u>
Total revalorización, neto	<u>457.005</u>	<u>(107.991)</u>	<u>210.916</u>	<u>5.995</u>	<u>565.925</u>
TOTAL	<u>606.176</u>	<u>(129.957)</u>	<u>210.916</u>	<u>5.829</u>	<u>692.964</u>

Nota 5 - Otros Activos

	<u>Suces en miles</u>
Terrenos	18.060
Depósitos en garantía	50
Gastos de constitución, neto	<u>61</u>
TOTAL	<u>18.171</u>

Los terrenos fueron recibidos en trueque por obras realizadas; serán vendidos posteriormente.

Nota 6 - Documentos por Pagar

Al 31 de Diciembre de 1989 incluye préstamos a bancos con interés promedio del 48% y vencimientos de hasta 90 días.

Nota 7 - Cuentas por Pagar

	<u>Suces en miles</u>
Proveedores	4.812
Participación trabajadores	3.002
Impuesto a la renta	<u>596</u>
TOTAL	<u>8.410</u>

Nota 8 - Capital Social

Al 31 de Diciembre de 1989, el capital social está representado por 2.500 acciones ordinarias de S/.1.000 de valor unitario.

Nota 9 - Reserva Legal

La Ley de Compañías establece una apropiación obligatoria del 10% de la utilidad anual para su constitución hasta que represente el 50% del capital pagado. El saldo de esta reserva puede ser capitalizado o utilizado para cubrir pérdidas.