

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

Hemos auditado el estado de situacion de Inversiones y Propiedades (PROPIESA) S.A. al 31 de Diciembre de 1990, y los correspondientes estados de resultados, evolucion del patrimonio y cambios en la situacion financiera por el ano terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la gerencia de la Compania. Nuestra responsabilidad es expresar una opinion sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoria.

Nuestra auditoria fue efectuada de acuerdo con normas de auditoria generalmente aceptadas. Estas normas requieren que una auditoria sea disenada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen errores importantes. Una auditoria incluye el examen, a base de pruebas selectivas, de la evidencia que soporta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Incluye tambien la evaluacion de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones importantes efectuadas por la gerencia, asi como una evaluacion de la presentacion general de los estados financieros. Consideramos que nuestra auditoria provee una base razonable para nuestra opinion.

En nuestra opinion, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situacion financiera de Inversiones y Propiedades (PROPIESA) S.A. al 31 de Diciembre de 1990, los resultados de sus operaciones y los cambios en su situacion financiera por el ano terminado en esa fecha, de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en Ecuador.

CONSULTORA MARGOSOB CIA. LTDA.
SC-RNAE 049


CESAR SOBREVILLA CORNEJO
REB. 22223

7 de Junio de 1991

INVERSIONES Y PROPIEDADES (PROPIESA) S.A.

ESTADO DE SITUACION AL 31 DE DICIEMBRE DE 1990

Sucres
en miles

ACTIVO

ACTIVO CORRIENTE:

Caja y bancos	287
Cuentas por cobrar (Nota 2)	235.566
Gastos anticipados	343

TOTAL ACTIVO CORRIENTE 236.196

ACTIVO FIJO (Nota 3) 680.031

OTROS ACTIVOS (Nota 4) 18.160

TOTAL ACTIVO 934.387
=====

PASIVO

PASIVO CORRIENTE:

Cuentas por pagar (Nota 5)	3.118
----------------------------	-------

PATRIMONIO:

Capital social (Nota 6)	2.500
Reserva legal (Nota 7)	2.467
Superavit por revalorizacion(Nota 3)	906.649
Utilidades retenidas	19.653

TOTAL PATRIMONIO 931.269

TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO 934.387
=====

INVERSIONES Y PROPIEDADES (PROPIESA) S.A.

ESTADO DE RESULTADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1990

	<u>Sucres</u> <u>en miles</u>
INGRESOS	353.400
COSTOS Y GASTOS	
Administrativos y generales	150.024
Depreciaciones y amortizaciones	190.881
TOTAL	340.905
UTILIDAD ANTES PARTICIPACION TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA	12.495
Participacion trabajadores	1.874
Impuesto a la renta	2.655
TOTAL	4.529
UTILIDAD NETA	7.966

INVERSIONES Y PROPIEDADES (PROPIESA) S.A.

**ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1990**

	<u>Capital social</u>	<u>Reserva legal</u> (Sucres en miles)	<u>Superavit por revalo rizacion</u> en miles)	<u>Utilidades retenidas</u>
1 de Enero de 1990	2.500	2.467	728.712	13.950
Revalorizacion			177.937	
Glosas fiscales y otros				(2.263)
Utilidad neta				7.966
31 de Diciembre de 1990	<u>2.500</u> =====	<u>2.467</u> =====	<u>906.649</u> =====	<u>19.653</u> =====

INVERSIONES Y PROPIEDADES (PROPIESA) S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN LA SITUACION FINANCIERA
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1990

FUENTES DE FONDOS:

Utilidad neta	7.966
Mas depreciacion y amortizacion	190.881

TOTAL	198.847
	=====

USOS DE FONDOS:

Aumento (disminucion) en capital de trabajo	
Caja y bancos	(195)
Cuentas por cobrar	177.632
Gastos anticipados	343
Cuentas por pagar	18.118
Pasivos acumulados	686

Aumento en capital de trabajo	196.584
Glosas fiscales y otros	2.263

TOTAL	198.847
	=====

INVERSIONES Y PROPIEDADES (PROPIESA) S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1990

Nota 1 - Politicas Contables Significativas

La Compania esta constituida en Ecuador desde 1985 y su actividad principal es la construccion de obras de ingenieria civil.

Base de Presentacion

Las cifras presentadas en los estados financieros han sido determinados sobre la base de importes historicos con excepcion de activo fijo, cuyos valores han sido revalorizados de acuerdo con disposiciones legales, como se indica en la Nota 3.

Activo Fijo

Esta registrado al costo revalorizado. El costo y la revalorizacion son depreciados de acuerdo con el metodo de linea recta en funcion de los anos de vida estimada de 10 para instalaciones, maquinarias y equipos, muebles y enseres y 5 para vehiculos.

Cargos Diferidos

Se amortizan de acuerdo con el metodo de linea recta en 10 anos.

Participacion Trabajadores e Impuesto a la Renta

La provision esta constituida a las tasas establecidas por ley del 15% y 25% respectivamente.

Nota 2 - Cuentas por Cobrar

	<u>Sucres</u> <u>en miles</u>
Empleados	20.000
Accionistas	215.566

TOTAL	235.566
	=====

Nota 3 - Activo Fijo

El movimiento durante 1990 fue el siguiente:

	<u>1-01-90</u>	<u>Adcnes.</u> (Suces en miles)	<u>Revalorz.</u>	<u>31-12-90</u>
Costo:				
Instalaciones	1.087			1.087
Maquin. y equipos	121.409			121.409
Muebles y enseres	1.468			1.468
Vehiculos	101.294			101.294
Otros	8.975			8.975
Sub-total	234.233			234.233
Deprec. acumulada	(107.194)	(30.260)		(137.454)
Costo neto	127.039	(30.260)		96.779
Revalorizacion:				
Instalaciones	2.602		1.307	3.909
Maquin. y equipos	640.854		270.146	911.000
Muebles y enseres	3.123		1.627	4.750
Vehiculos	516.973		83.680	600.653
Otros	20.301		10.371	30.672
Sub-total	1.183.853		367.131	1.550.984
Deprec. acumulada	(617.928)	(160.610)	(189.194)	(967.732)
Revalor.neto	565.925	(160.610)	177.937	583.252
Total	692.964	(190.870)	177.937	680.031
	=====	=====	=====	=====

Las revalorizaciones fueron registradas mediante la aplicacion del indice de variacion del tipo de cambio de importacion del mercado de intervencion del dolar americano, publicado por el Banco Central del Ecuador, con credito a superavit por revalorizacion. En caso de existir perdidas estas deben ser absorbidas por el superavit antes de la capitalizacion.

Nota 4 - Otros Activos

	<u>Suces</u> <u>en miles</u>
Terrenos	18.060
Depositos en garantia	50
Gastos de constitucion, neto	50
TOTAL	18.160
	=====

Los terrenos fueron recibidos en trueque por obras realizadas, seran vendidos posteriormente.

Nota 5 - Cuentas por Pagar

	<u>Sucres</u> <u>en miles</u>
Proveedores	656
Participacion trabajadores	1.874
Impuesto a la renta	588

TOTAL	3.118
	=====

Nota 6 - Capital Social

Al 31 de Diciembre de 1990, el capital social esta representado por 2.500 acciones ordinarias de S/. 1.000 de valor nominal unitario.

Nota 7 - Reserva Legal

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

Nota 8 - Cambios en el Poder Adquisitivo del Sucre

Las variaciones en el poder adquisitivo del sucre distorsiona el significado y las comparaciones de los estados financieros con los de anos anteriores. En el Ecuador, el indicador utilizado para medir estos cambios es el indice general de precios al consumidor determinado por el Instituto Nacional de Estadistica y Censos (INEC). Considerando como ano base Mayo de 1978 - Abril de 1979, este indice al cierre de los tres ultimos anos fue:

<u>Años</u>	<u>Indices</u>	<u>Inflacion</u>
1988	1325.6	85.7
1989	2044.7	54.2
1990	3057.3	49.5