

Edificio Finansur 14 P.
9 de Octubre 1911 y Los Rios
Guayaquil, Ecuador
Telefs: 283883/283884/285887 - Tlx: 4-3080
Telecopier: 285886

Stern, Naranjo & Co.

A los Accionistas
Compañía Anónima de Construcciones COMANCO
Guayaquil, Ecuador

Hemos examinado el balance general de Compañía Anónima de Construcciones COMANCO al 31 de diciembre de 1987, y los estados conexos de resultados, inversión de los accionistas y de cambios en la situación financiera por el año terminado en esa fecha. Nuestro examen se efectuó de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas y, por consiguiente, incluyó aquellas pruebas de los registros de contabilidad y aquellos otros procedimientos de auditoría que consideramos necesarios en las circunstancias.

Al 31 de diciembre de 1987, no se han registrado S/. 29.642.307, sin incluir intereses de mora, correspondientes a las diferencias de impuestos establecidas por el Ministerio de Finanzas por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 1984, 1985 y 1986. La Gerencia de la compañía impugnó dichas diferencias por lo que a la presente fecha el resultado final no es posible determinar.

En nuestra opinión, sujeta a los efectos de aquellos ajustes de la resolución final sobre la impugnación de las glosas de fiscalización de los años 1984, 1985 y 1986, como se expresa en el segundo párrafo, los estados financieros anteriormente referidos presentan razonablemente la situación financiera de Compañía Anónima de Construcciones COMANCO al 31 de diciembre de 1987, y el resultado de sus operaciones y los cambios en su situación financiera por el año terminado en esa fecha, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador, que se aplicaron sobre una base uniforme en relación con el año anterior.

Stern, Naranjo & Co.


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

18 de julio de 1988
Guayaquil, Ecuador.

COMPANIA ANONIMA DE CONSTRUCCIONES COMANCOBALANCE GENERAL31 DE DICIEMBRE DE 1987ACTIVOACTIVO CIRCULANTE:

Efectivo	S/. 645.932
Inversiones (Nota B)	21.984.922
Documentos y cuentas por cobrar	2.725.680
Locales para la venta (Notas C y J)	701.167.309
Gastos pagados por anticipado	197.788

TOTAL DEL ACTIVO CIRCULANTE 726.721.631

OTRO ACTIVO (Nota D) 153.412.425

PROPIEDADES, MUEBLES Y EQUIPO (Nota E) 107.110.371

S/. 987.244.427

PASIVO E INVERSION DE LOS ACCIONISTASPASIVO CIRCULANTE:

Préstamos bancarios por pagar (Nota F)	S/. 218.644.325
Documentos y cuentas por pagar (Nota G)	16.545.447
Gastos acumulados por pagar (Nota H)	46.397.006
Participación y otras obligaciones a los trabajadores	104.495
Porción corriente del pasivo a largo plazo (Nota J)	48.597.300

TOTAL DEL PASIVO CIRCULANTE 330.288.573

CUENTAS POR PAGAR A LARGO PLAZO (Nota I) 404.780.951

PASIVO A LARGO PLAZO (Nota J) 199.504.200

INVERSION DE LOS ACCIONISTAS:

Acciones comunes-autorizadas, suscritas y en circulación 104.661 al valor nominal de S/.1.000 cada una	104.661.000
Superávit de capital por revalorización	13.488.314
Déficit (Nota K)	(65.478.611)

52.670.703

S/. 987.244.427

Vea notas a los estados financieros.

COMPANIA ANONIMA DE CONSTRUCCIONES COMANCOESTADO DE RESULTADOSAÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1987

INGRESOS DE OPERACIONES:

Arriendos	S/. 29.898.794
Otros	<u>19.743.152</u>
	49.641.946

GASTOS DE OPERACIONES:

Gastos de administración	30.234.859
Gastos financieros	<u>49.358.122</u>
	<u>79.592.981</u>

PERDIDA ANTES DE PARTIDA EXTRAORDINARIA

29.951.035

Partida extraordinaria (Nota M)

35.687.643

PERDIDA DEL EJERCICIO

S/. 65.638.678

Vea notas a los estados financieros.

COMPANIA ANONIMA DE CONSTRUCCIONES COMANCOESTADO DE INVERSION DE LOS ACCIONISTAS

	Acciones comunes	Superávit de capital por revalorización	Reserva Extraordinaria	Reserva legal	Déficit Pérdidas acumuladas	Total
Saldo al 1 de enero de 1987	S/. 104.661.000	S/.	S/. 131.388	S/. 28.679	S/. (43.285.562)	S/. (43.125.495)
Pérdida del ejercicio					(65.638.678)	(65.638.678)
Absorción de pérdidas de años anteriores por los accionistas					43.285.562	43.285.562
Revalorización años 1982 hasta 1987		13.488.314				
Saldo al 31 de diciembre de 1987	<u>S/. 104.661.000</u>	<u>S/. 13.488.314</u>	<u>S/. 131.388</u>	<u>S/. 28.679</u>	<u>S/. (65.638.678)</u>	<u>S/. (65.478.611)</u>

Vea notas a los estados financieros.

COMPANIA ANONIMA DE CONSTRUCCIONES COMANCOESTADO DE CAMBIOS EN LA SITUACION FINANCIERAAÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1987

FUENTE DE FONDOS:

Aumento en cuentas por pagar	S/. 188.923.067
Absorción de pérdida años anteriores por los accionistas	43.125.495
Disminución en propiedades, muebles y equipo	<u>1.572.915</u>
	<u>233.621.477</u>

APLICACION DE FONDOS:

Operaciones:	
Pérdida del ejercicio	65.478.611
Menos gastos que no representaron desembolsos de capital de trabajo:	
Depreciación	<u>2.317.414</u>

Fondos utilizados por las operaciones	63.161.197
Disminución en pasivo a largo plazo	298.141.135
Aumento en otro activo	9.321.100
Adquisición de propiedades, muebles y equipo	<u>49.583</u>
	<u>370.673.015</u>

DISMINUCION DEL CAPITAL DE TRABAJO

S/. 137.051.538

CAMBIOS EN LOS COMPONENTES DEL CAPITAL DE TRABAJO:

Aumento (disminución) en el activo circulante:	
Efectivo	S/. (19.259.718)
Inversiones	(20.489.739)
Documentos y cuentas por cobrar	(90.880.348)
Locales para la venta	(569.400.042)
Gastos pagados por anticipado	<u>197.788</u>
	(699.832.059)

Aumento (disminución) en el pasivo circulante:	
Sobregiros bancarios	(19.204.588)
Préstamos bancarios por pagar	(148.480.984)
Documentos y cuentas por pagar	(482.910.449)
Gastos acumulados por pagar	39.113.705
Participación y otras obligaciones a los trabajadores	104.495
Porción corriente del pasivo a largo plazo	<u>48.597.300</u>
	<u>(562.780.521)</u>

DISMINUCION DEL CAPITAL DE TRABAJO

S/. 137.051.538

COMPANIA ANONIMA DE CONSTRUCCIONES COMANCONOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROSAÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1987A. RESUMEN DE LAS POLITICAS DE CONTABILIDAD MAS IMPORTANTES:

Compañía Anónima de Construcciones COMANCO (la compañía) se constituyó mediante Escritura Pública otorgada el 7 de agosto de 1977 en la ciudad de Guayaquil, Ecuador. Su actividad principal es el estudio, proyección, planificación y construcción de toda clase de obras de ingeniería.

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 en páginas anteriores.

Los locales para la venta comprenden terrenos y costos de construcción de los locales del Centro Comercial Albán Borja que están disponibles para la venta, además incluyen los costos financieros incurridos en la financiación de la construcción del mencionado centro comercial.

Las propiedades, muebles y equipo están contabilizadas al costo, más revalorizaciones efectuados 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.

Los años de vida útil estimada de los activos fijos son los siguientes:

<u>Activos</u>	<u>Años</u>
Edificios	50
Muebles y Equipo de oficina	5
Vehículos	5

COMPAÑIA ANONIMA DE CONSTRUCCIONES COMANCONOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

(Continuación)

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1987A. RESUMEN DE LAS POLITICAS DE CONTABILIDAD MAS IMPORTANTES(Continuación)

Cambios en el poder adquisitivo de la moneda nacional. 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, por consiguiente, no pretenden reflejar los cambios en el poder adquisitivo de la moneda nacional, excepto por las revalorizaciones de los activos fijos, efectuadas de acuerdo con disposiciones legales vigentes en el País.

La pérdida del poder adquisitivo de la moneda ecuatoriana, puede tener un efecto importante en la comparabilidad de los estados financieros 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>
1984	100.0	
1985	128.0	28.0%
1986	157.6	23.1%
1987	208.7	32.4%

B. INVERSIONES:

Banco Bolivariano:

Pólizas de acumulación, al 31%
de interés anual y con vencimiento
corriente

S/. 21.984.922

Estas pólizas de acumulación, son utilizadas al vencimiento para abonar a las obligaciones contraídas con dicha Institución Bancaria.

COMPANIA ANONIMA DE CONSTRUCCIONES COMANCONOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

(Continuación)

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1987C. LOCALES PARA LA VENTA:

Locales para la venta	S/. 745.337.540
Menos anticipos sobre ventas de locales	<u>44.170.231</u>
	<u>S/. 701.167.309</u>

Al 31 de diciembre de 1987 se ha entregado aproximadamente 3.800 metros cuadrados de área comercial útil del Centro Comercial Albán Borja, en dación de pago como compensación de deudas con instituciones financieras.

D. OTRO ACTIVO:

Acciones:	
Ecufinsa	S/. 1.191.500
Finandes	<u>4.354.800</u>
	5.546.300
Cuenta por cobrar accionistas	147.583.054
Otros	<u>283.071</u>
	<u>S/. 153.412.425</u>

COMPAÑIA ANONIMA DE CONSTRUCCIONES COMANCO

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

(Continuación)

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1987

E. PROPIEDADES, MUEBLES Y EQUIPO:

	Saldo al 31-12-86	Adiciones	Retiros	Saldo al 31-12-87
Al costo de adquisición:				
Terrenos	S/. 33.018.324	S/.	S/.	S/. 33.018.324
Edificios	28.432.670			28.432.670
Muebles y enseres	1.391.260	49.583		1.440.843
Equipos varios	5.780.471		1.045.355	4.735.116
	68.622.725	49.583	1.045.355	67.626.953
Menos depreciación acumulada	6.269.537	702.898	263.313	6.709.122
	62.353.188	(653.315)	782.042	60.917.831
Revalorización de activo fijo por devaluación monetaria:				
Terrenos	8.341.655			8.341.655
Edificios	29.643.132			29.643.132
Muebles y enseres		4.455.752		4.455.752
Equipos varios		13.575.909		13.575.909
	37.984.787	18.031.661		56.016.448
Menos depreciación acumulada	2.875.172	6.948.736		9.823.908
	35.109.615	11.082.925		46.192.540
	<u>S/ 97.462.803</u>	<u>S/ 10.429.610</u>	<u>S/ 782.042</u>	<u>S/ 107.110.371</u>

La revalorización del activo fijo se efectúa de acuerdo con disposiciones legales de la Superintendencia de Compañías. El porcentaje de revalorización se determina en proporción a la devaluación del sucre con relación al US\$1.00 de importación según cotización del Banco Central del Ecuador, al 31 de diciembre de 1987 fue de 51,02% sobre el valor en libros de los activos.

El efecto neto de la revalorización se registra en la cuenta patrimonial - superávit de capital por revalorización de activos, el que puede capitalizarse después de enjugar pérdidas del ejercicio y/o ejercicios anteriores si existieren.

La revalorizaciones efectuadas por la Compañía al 31 de diciembre de 1987, no se encuentran aprobadas por la Superintendencia de Compañías desde 1985 hasta 1987.

COMPAÑIA ANONIMA DE CONSTRUCCIONES COMANCONOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

(Continuación)

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1987F. PRESTAMOS BANCARIOS POR PAGAR:

Bancos	S/. 51.500.000
Financieras	167.144.325
	<u>S/. 218.644.325</u>

En garantía de estos préstamos la Compañía ha entregado garantías quirografarias e hipotecas de bienes inmuebles. Estas operaciones generan intereses que fluctúan entre el 19% y el 46% anual.

G. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR PAGAR:

Proveedores locales	S/. 13.848.780
Garantías y arriendos	2.071.070
Otros	625.597
	<u>S/. 16.545.447</u>

H. GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR:

Incluye valores pendientes de pago al 31 de diciembre de 1987 por concepto de intereses y comisiones por los créditos de estabilización monetaria contratados, además de los intereses de las obligaciones a corto plazo causados e impagos a esa fecha.

I. CUENTAS POR PAGAR A LARGO PLAZO:

Compañías afiliadas:	
Materiales de Construcción	
Cia.Importadora S.A. (MACISA)	S/. 396.737.954
Ibomar S.A.	2.743.363
Teifer S.A.	1.159.886
Frio Industrial y Comercial Cia.Ltda.(FRICO)	1.629.737
Inmobiliaria Catalana S.A.	1.008.505
Materiales de Construcción y Urbanismo C.A.(MACUCA)	856.758
Decorbaños Cia.Ltda.	644.748
	<u>S/. 404.780.951</u>

COMPANIA ANONIMA DE CONSTRUCCIONES COMANCONOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

(Continuación)

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1987J. PASIVO A LARGO PLAZO:

Financiera del Sur, Finansur:

Operaciones sucretizadas al 16% de interés anual, con 5 dividendos semestrales de S/.4.686.300 y con vencimiento final en septiembre de 1990 S/. 23.431.500

Operaciones sucretizadas al 16% de interés anual, con 5 dividendos semestrales de S/.2.657.000 y con vencimiento final en octubre de 1990 13.285.000

Operaciones sucretizadas al 16% de interés anual, con 5 dividendos semestrales de S/.2.603.500 y con vencimiento final en octubre de 1990 13.017.500

Comisión de riesgo cambiario 49.734.000
54.800.000

104.534.000

Ecuatoriana de Financiamiento S.A. (ECUFINSA):

Operación sucretizada al 16% de interés anual, con dividendos variables y con vencimiento final en septiembre de 1990 33.247.500

Comisión de riesgo cambiario 42.900.000

76.147.500

Pasan:

S/. 180.681.500

COMPANIA ANONIMA DE CONSTRUCCIONES COMANCONOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

(Continuación)

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1987J. PASIVO A LARGO PLAZO(Continuación)

Vienen:	S/. 180.681.500
Banco Bolivariano:	
Operación sucretizada al 16% de interés anual con 5 dividendos semestrales de S/.5.284.000 y con vencimiento final en octubre de 1990	26.420.000
Comisión de riesgo cambiario	<u>41.000.000</u>
	<u>67.420.000</u>
	248.101.500
Menos porción corriente	<u>48.597.300</u>
	<u>S/. 199.504.200</u>

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

1.988	S/. 48.597.300
1.989	91.581.820
1.990	<u>107.922.380</u>
	<u>S/.248.101.500</u>

Como garantía de estos préstamos se han entregado Hipotecas de Bienes Inmuebles del Centro Comercial Albán Borja.

K. DEFICIT:

Según el artículo 211 de la Ley de Compañías, cuando las pérdidas totalizan el cincuenta por ciento (50%) o más del capital social y del total de las reservas, la Compañía se pondrá necesariamente en liquidación si los accionistas no proceden a reintegrarlo o a limitar el fondo social al capital existente, siempre que éste sea suficiente para conseguir el objetivo de la Compañía.

COMPANIA ANONIMA DE CONSTRUCCIONES COMANCONOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

(Continuación)

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1987K. DEFICIT(Continuación)

La Ley de Impuesto a la renta permite la amortización de pérdidas operacionales como una compensación contra ingresos de futuros períodos dentro de ciertos límites, las mismas que pueden deducirse a razón de 20% anual de la pérdida hasta un máximo del 50% de la ganancia tributable anual, o a razón del 25% de dicha ganancia tributable, a opción de la Compañía. Para obtener este beneficio, se considerarán las pérdidas obtenidas en los tres últimos años anteriores a aquel en el que se va a realizar la amortización, el arrastre de pérdidas debe comenzar a amortizarse dentro de los tres (3) años posteriores al momento en que ocurrió la pérdida.

L. PARTIDA EXTRAORDINARIA:

Como resultado de la compensación de deudas con instituciones financieras por medio de transferencias de activos en dación de pago al 31 de diciembre de 1987, la Compañía obtuvo una pérdida de S/.35.687.643.

M. ABSORCION DE PERDIDAS:

Al 31 de diciembre de 1987, el accionista mayoritario asumió S/.43.285.562 de pérdida de años anteriores.

N. TIPO DE CAMBIO:

Los tipos de cambios del mercado libre privado y de intervención del Banco Central del Ecuador vigentes al 31 de diciembre de 1987 fueron de S/.248,50 y S/.222,00 por cada US\$1.00, respectivamente.