

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas y Directores de
COMPANIA ANONIMA DE CONSTRUCCIONES COMANCO
Guayaquil, Ecuador

Hemos examinado el balance general de Compañía Anónima de Construcciones COMANCO al 31 de Diciembre de 1988, 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. Nuestro examen fue efectuado de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas, incluyendo en consecuencia pruebas de los registros contables y otros procedimientos de auditoría que consideramos necesarios en las circunstancias.

En nuestra opinión, los estados financieros arriba indicados presentan razonablemente la posición financiera de Compañía Anónima de Construcciones COMANCO al 31 de Diciembre de 1988, los resultados de sus operaciones y los cambios en su posición financiera por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados, aplicados consistentemente.

Nuestro examen fue efectuado con el propósito de expresar una opinión sobre los estados financieros básicos tomados en conjunto. La información suplementaria de propiedades y equipos (páginas 15 y 16) y gastos acumulados (página 17) por el año terminado el 31 de Diciembre de 1988 es presentada para propósitos de análisis adicional por requerimiento de la Superintendencia de Compañías y no está considerada como necesaria para presentar los estados financieros básicos de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados. Esta información suplementaria ha estado sujeta a los procedimientos de auditoría aplicados en el examen de los estados financieros básicos, y en nuestra opinión, está razonablemente presentada en todos los aspectos importantes en relación con los estados financieros tomados en conjunto.

RR - ROMERO & ASOCIADOS
SC - RNAE No.056


Julio J. Chang - Socio
Reg. Nac. Cont. No.4643

Guayaquil, Ecuador
30 de Agosto de 1989

COMPAÑIA ANONIMA DE CONSTRUCCIONES COMANCO

BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 1988

(sucres en miles)

ACTIVOS

ACTIVOS CORRIENTES:

Caja y bancos	190
Inversiones temporales	13.500
Cuentas por cobrar--Notas C y M	12.500
Inventarios--Notas D y LL	646.658
Gastos anticipados	<u>1.002</u>

TOTAL ACTIVOS CORRIENTES 673.850

PROPIEDADES Y EQUIPOS

Terrenos--Nota LL	28.726
Edificios e instalaciones	16.095
Muebles y enseres	<u>3.001</u>
Total al costo	47.822
Depreciación acumulada	<u>(3.994)</u>
Total al costo, neto	43.828
Revalorización, neta--Nota E	<u>147.075</u>

TOTAL PROPIEDADES Y EQUIPOS 190.903

OTROS ACTIVOS:

Inversiones en acciones--Nota F	174.048
Depósito en garantía	<u>242</u>

TOTAL OTROS ACTIVOS 174.290

TOTAL 1'039.043
=====

Ver notas a los estados financieros.

(sucres en miles)

PASIVOS Y PATRIMONIO DE ACCIONISTAS

PASIVOS CORRIENTES:

Documentos por pagar--Nota G	180.851 ✓
Cuentas por pagar--Notas H y M	298.944
Gastos acumulados--Nota I	55.631 ✓
Porción corriente de obligaciones a largo plazo--Notas J y M	<u>71.762</u>

TOTAL PASIVOS CORRIENTES	<u>607.188</u>
---------------------------------	-----------------------

OBLIGACIONES A LARGO PLAZO--Notas J y M	<u>374.873</u>
--	-----------------------

CREDITOS DIFERIDOS--Nota K	<u>2.225</u> ✓
-----------------------------------	-----------------------

PATRIMONIO DE ACCIONISTAS:

Capital social--Nota L	104.661
Reserva legal--Nota A	29
Reserva facultativa--Nota A	131
Déficit acumulado	<u>(50.064)</u>

TOTAL PATRIMONIO DE ACCIONISTAS	54.757
--	---------------

TOTAL	<u>1'039.043</u> =====
--------------	---

COMPAÑIA ANONIMA DE CONSTRUCCIONES COMANCO

ESTADO DE RESULTADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1988

(sucres en miles)

INGRESOS:

Ventas de locales comerciales	30.897
Arriendos--Nota M	<u>20.065</u>

TOTAL INGRESOS	<u>50.962</u>
-----------------------	----------------------

COSTO DE VENTAS:

Locales comerciales	<u>(83.179)</u>
---------------------	-----------------

PERDIDA BRUTA	<u>(32.217)</u>
----------------------	------------------------

GASTOS DE ADMINISTRACION--Nota M	<u>(28.689)</u>
---	------------------------

PERDIDA EN OPERACION	<u>(60.906)</u>
-----------------------------	------------------------

INGRESOS (EGRESOS) NO OPERACIONALES:

Utilidad en venta de propiedades y equipos--Nota N	52.533
Gastos por intereses, neto	(101.994)
Diferencia en venta de acciones--Nota Ñ	(50.061)
Otros	<u>14.519</u>

TOTAL INGRESOS (EGRESOS) NO OPERACIONALES	<u>(85.003)</u>
--	------------------------

PERDIDA NETA	<u>(145.909)</u> =====
---------------------	---

Ver notas a los estados financieros

COMPAÑIA ANONIMA DE CONSTRUCCIONES COMANCO

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE ACCIONISTAS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1988**

	<u>Capital social</u>	<u>Reserva legal</u>	<u>Reserva facultativa</u> (sucres
SalDOS al 31 de Diciembre de 1987	104.661	29	131
Apropiaciones	-	-	-
Superávit por revalorización, 1988	-	-	-
Pérdida neta, 1988	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
SalDOS al 31 de Diciembre de 1988	104.661 =====	29 ===	131 ===

Ver notas a los estados financieros

<u>Superávit por revalorización en miles)</u>	<u>Déficit acumulado</u>	<u>Total</u>
13.488	(29.951)	88.358
(125.796)	125.796	-
112.308	-	112.308
<u>-</u>	<u>(145.909)</u>	<u>(145.909)</u>
-	(50.064)	54.757
=====	=====	=====

COMPANIA ANONIMA DE CONSTRUCCIONES COMANCO

ESTADO DE CAMBIOS EN LA POSICION FINANCIERA
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1988

(sucres en miles)

FUENTES DE CAPITAL DE TRABAJO:

Propiedades y equipos 27.797

TOTAL FUENTES DE CAPITAL DE TRABAJO 27.797

APLICACIONES DE CAPITAL DE TRABAJO:

A operaciones:
Pérdida neta 145.909
Gastos que no requieren desembolsos de
capital de trabajo:
Depreciaciones (717)
Total a operaciones 145.192
Otros activos 168.459
Obligaciones a largo plazo 89.086
Créditos diferidos 1.912

**TOTAL APLICACIONES DE CAPITAL DE
TRABAJO** 404.649

DISMINUCION EN CAPITAL DE TRABAJO (376.852)
=====

AUMENTO (DISMINUCION) EN CAPITAL DE TRABAJO:

Caja y bancos (456)
Inversiones temporales (8.485)
Cuentas por cobrar 5.698
Inventarios (442.988)
Gastos anticipados 804
Documentos por pagar 37.132
Cuentas por pagar 158.732
Gastos acumulados (55.527)
Porción corriente de obligaciones a
largo plazo (71.762)

DISMINUCION EN CAPITAL DE TRABAJO (376.852)
=====

Ver notas a los estados financieros

COMPAÑIA ANONIMA DE CONSTRUCCIONES COMANCO

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1988

NOTA A--POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

La Compañía fue constituida en 1967 en Ecuador bajo la razón social de "COMPAÑIA ANONIMA DE CONSTRUCCIONES MACIZA"; posteriormente, en 1972 cambia su denominación por la de "COMPAÑIA ANONIMA DE CONSTRUCCIONES COMANCO". Su principal actividad es la construcción, comercialización y arrendamiento de bienes raíces.

Inversiones Temporales: Constituidas por pólizas de acumulación, registradas al costo de adquisición.

Valuación de Inventarios: Los inventarios comprenden el costo de los terrenos y de las construcciones de los locales comerciales y oficinas del Centro Comercial Alban Borja. Dicho costo incluye intereses y diferencias en cambio provenientes de obligaciones en moneda extranjera y local, devengados durante la etapa de construcción.

Propiedades y Equipos: Están registrados al costo de adquisición más las revalorizaciones establecidas por disposiciones legales. (Ver nota E). El costo y las revalorizaciones son depreciados de acuerdo con el método de línea recta en función de los años de vida útil estimada en base a los siguientes porcentajes anuales:

Edificios e instalaciones	1.5% y 10%
Muebles y enseres	10%

Desde 1982 el Decreto 1384 y en 1985 el Decreto 1149 establecieron la revalorización anual de terrenos y edificios de acuerdo con avalúos o revalúos comerciales efectuados por los Municipios y de otros activos fijos de acuerdo con índices publicados por el Banco Central del Ecuador o mediante la aplicación del índice de variación del U.S. dólar en el mercado oficial de cambios (mercado de intervención desde 1986).

En 1988, la Compañía registró las revalorizaciones de terrenos y edificios de acuerdo con revalúos comerciales, efectuados por el Municipio de Guayaquil y las revalorizaciones de otros activos fijos de acuerdo con el índice de variación del US dólar con crédito 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.

Valuación de Inversiones: A su costo de adquisición, que no excede el valor patrimonial.

COMPAÑIA ANONIMA DE CONSTRUCCIONES COMANCO

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS (CONT.)

NOTA A--POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (CONT.)

Reservas Legal y Facultativa: La Ley de Compañías establece una apropiación obligatoria no menor del 10% de la utilidad anual para la reserva legal, hasta que represente por lo menos el 50% del capital pagado. El saldo de esta reserva puede ser capitalizado o destinado a absorber pérdidas.

La reserva facultativa representa utilidades apropiadas a disposición de los accionistas.

NOTA B--INDICES DE PRECIOS AL CONSUMIDOR

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las políticas contables mencionadas en la Nota A, y no muestran el efecto de las variaciones en el poder adquisitivo del sucre, excepto por las revalorizaciones de propiedades y equipos y su depreciación que han sido efectuadas de acuerdo con disposiciones legales, ver Nota E.

Las variaciones en el poder adquisitivo del sucre pueden tener un efecto importante en la comparabilidad de los estados financieros de distintos períodos. En el Ecuador, el indicador generalmente utilizado para medir estas variaciones es el índice general de precios al consumidor determinado por el Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC). Considerando como año base Mayo de 1978- Abril de 1979, este índice al cierre de los tres últimos años fue como sigue:

<u>Año</u>	<u>Indice</u>
1986	538.8
1987	713.8
1988	1,325.6

NOTA C--CUENTAS POR COBRAR

(sucres en miles)

Clientes	5.225
Accionista	4.160
Compañías relacionadas	874
Pasan	<u>10.259</u>

COMPAÑIA ANONIMA DE CONSTRUCCIONES COMANCO

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS (CONT.)

NOTA C--CUENTAS POR COBRAR (CONT.)

	(sucres en miles)
Vienen	10.259
Reclamos por liquidar	1.947
Otros	<u>294</u>
Total	12.500 =====

NOTA D--INVENTARIOS

Al 31 de Diciembre de 1988, representan 3.955 metros cuadrados, de oficinas y locales comerciales en el Centro Comercial Alban Borja disponibles para la venta y arrendamiento; cuyo costo promedio por metro cuadrado es de S/.163.503,94.

NOTA E--REVALORIZACION DE PROPIEDADES Y EQUIPOS

	(sucres en miles)
Terrenos	89.568
Edificios e instalaciones	54.207
Muebles y enseres	<u>19.784</u>
Total	163.559
Depreciación acumulada	<u>(16.484)</u>
Revalorización, neta	147.075 =====

NOTA F--INVERSIONES EN ACCIONES

	<u>Participación %</u>	<u>Valor nominal</u> (sucres en miles)	<u>Costo de adquisición</u>
Financiera Andina S. A.			
FINANDES-en liquidación	2.5	4.354	4.354
Ecuatoriana de Financiamiento			
S. A. ECUFINSA	0.2	1.666	1.666
Calban Seis S. A.	99.5	<u>7.565</u>	<u>168.028</u>
Total		13.585 =====	174.048 =====

COMPAÑIA ANONIMA DE CONSTRUCCIONES COMANCO

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS (CONT.)

NOTA F--INVERSIONES EN ACCIONES (CONT.)

Al 31 de Diciembre de 1988, inversiones en Calban Seis S. A. representan 75.643 acciones ordinarias de S/.100,00 de valor nominal unitario; las mismas que fueron adquiridas mediante la aportación de 855,55 metros cuadrados correspondiente al local comercial No.092 del Centro Comercial Alban Borja cuyo costo en libros a la fecha de la transacción era de S/.168 millones.

NOTA G--DOCUMENTOS POR PAGAR

Al 31 de Diciembre de 1988, incluyen principalmente documentos con vencimientos a 90 días e interés promedio del 43%. El importe máximo de los documentos por pagar en 1988 fue S/.181 millones.

NOTA H--CUENTAS POR PAGAR

(sucres en miles)

Proveedores	1.761
Anticipos de clientes	15.883
Compañías relacionadas	184.465
Accionista	93.957
Garantías por arrendamientos	2.185
Retenciones	280
Otras	413
Total	298.944
	=====

NOTA I--GASTOS ACUMULADOS

(sucres en miles)

Intereses	55.492
Beneficios sociales	139
Total	55.631
	=====

COMPAÑIA ANONIMA DE CONSTRUCCIONES COMANCO

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS (CONT.)

NOTA J--OBLIGACIONES A LARGO PLAZO

(sucres en miles)

Créditos de estabilización con vencimientos semestrales hasta 1990, con periodos de gracia de 4.5 años e interes del 16%, incluye S/.154 millones, de comisión de riesgo cambiario pagadero junto con el capital y no devenga interés	215.819
Préstamo de compañía relacionada por un accionista común, sin fecha de vencimiento y no devenga interés	215.858
Centro Comercial Albán Borja, crédito con vencimientos quincenales hasta 1990, con interés del 23%	<u>14.958</u>
Sub-total,	446.635
Porción corriente	<u>(71.762)</u>
Total	<u>374.873</u> =====

NOTA K--CREDITOS DIFERIDOS

(sucres en miles)

Intereses	2.065
Arriendos	<u>160</u>
Total	<u>2.225</u> =====

NOTA L--CAPITAL SOCIAL

Al 31 de Diciembre de 1988, el capital está representado por 104.661 acciones ordinarias con un valor nominal unitario de S/.1.000.

COMPAÑIA ANONIMA DE CONSTRUCCIONES COMANCO

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS (CONT.)

NOTA LL--GARANTIAS

Los activos asignados en garantía de documentos por pagar, obligaciones a largo plazo y su porción corriente son como sigue:

(sucres en miles)

Inventarios	646.658
Terrenos, edificios e instalaciones	44.821

El principal accionista garantiza las obligaciones de la compañía.

NOTA M--TRANSACCIONES CON COMPAÑIAS RELACIONADAS

Las principales transacciones celebradas con compañías relacionadas, por el año terminado el 31 de Diciembre de 1988, son como sigue:

(sucres en miles)

Cuentas por cobrar	874
Cuentas por pagar	184.465
Obligaciones a largo plazo	215.858
Asistencia técnica devengada	608

En 1988, la Compañía ha entregado 354,99 metros cuadrados de oficinas y locales comerciales a compañías relacionadas en arriendo, los cuales no devengan renta por alquileres.

NOTA N--UTILIDAD EN VENTA DE PROPIEDADES Y EQUIPOS

Durante 1988, la Compañía vendió el terreno y edificio ubicado en Eloy Alfaro 324 en S/.80 millones; cuyo costo en libros a la fecha de la transacción era de S/.27,4 millones, neto de depreciación acumulada por S/.2,6 millones.

COMPAÑIA ANONIMA DE CONSTRUCCIONES COMANCO

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS (CONT.)

NOTA N--DIFERENCIA EN VENTA DE ACCIONES

Durante 1988, la Compañía canceló documentos e intereses por pagar a bancos por S/.141,7 millones mediante la cesión de 5.952 acciones ordinarias de S/.1.000,00 de valor nominal unitario correspondientes a las Compañías Calban Ocho S. A., Inmosirena S. A. e Inemágica S. A. proporcionalmente. Estas compañías fueron constituidas por Compañía Anónima de Construcciones COMANCO mediante la aportación de 976,28 metros cuadrados de locales comerciales y oficinas del Centro Comercial Alban Borja, cuyo costo en libros a la fecha de la transacción era de S/.191,7 millones.

COMPAÑIA ANONIMA DE CONSTRUCCIONES COMANCO

**INFORMACION SUPLEMENTARIA DE PROPIEDADES Y EQUIPOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1988**

	<u>Terrenos</u>	<u>Edificios e instalaciones</u> (sucres
<u>Costo:</u>		
SalDOS al 31 de Diciembre de 1987	33.018	28.712
Ventas y retiros	(4.292)	(22.883)
Transferencias	-	10.266
Gasto por depreciación	<u>-</u>	<u>-</u>
SalDOS al 31 de Diciembre de 1988	28.726 =====	16.095 =====
<u>Revalorización:</u>		
SalDOS al 31 de Diciembre de 1987	8.341	29.643
Revalorización	82.560	26.833
Ventas y retiros	(670)	(2.269)
Transferencias	(663)	-
Gasto por depreciación	<u>-</u>	<u>-</u>
SalDOS al 31 de Diciembre de 1988	89.568 =====	54.207 =====

<u>Muebles y enseres en miles)</u>	<u>Depreciación acumulada</u>	<u>Total</u>
5.896	(6.709)	60.917
-	2.294	(24.881)
(2.895)	707	8.078
<u>-</u>	<u>(286)</u>	<u>(286)</u>
<u>3.001</u> =====	<u>(3.994)</u> =====	<u>43.828</u> =====
18.032	(9.824)	46.192
14.274	(11.387)	112.280
-	353	(2.586)
(12.522)	4.805	(8.380)
<u>-</u>	<u>(431)</u>	<u>(431)</u>
<u>19.784</u> =====	<u>(16.484)</u> =====	<u>147.075</u> =====

COMPAÑIA ANONIMA DE CONSTRUCCIONES COMANCO

**INFORMACION SUPLEMENTARIA DE GASTOS ACUMULADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1988**

	<u>Intereses</u>	<u>Beneficios sociales</u>	<u>Total</u>
	(sucres en miles)		
SalDOS al 31 de Diciembre de 1987	12.201	104	12.305
Provisiones	52.533	361	52.894
Pagos	<u>(9.242)</u>	<u>(326)</u>	<u>(9.242)</u>
SalDOS al 31 de Diciembre de 1988	55.492 =====	139 ===	55.631 =====