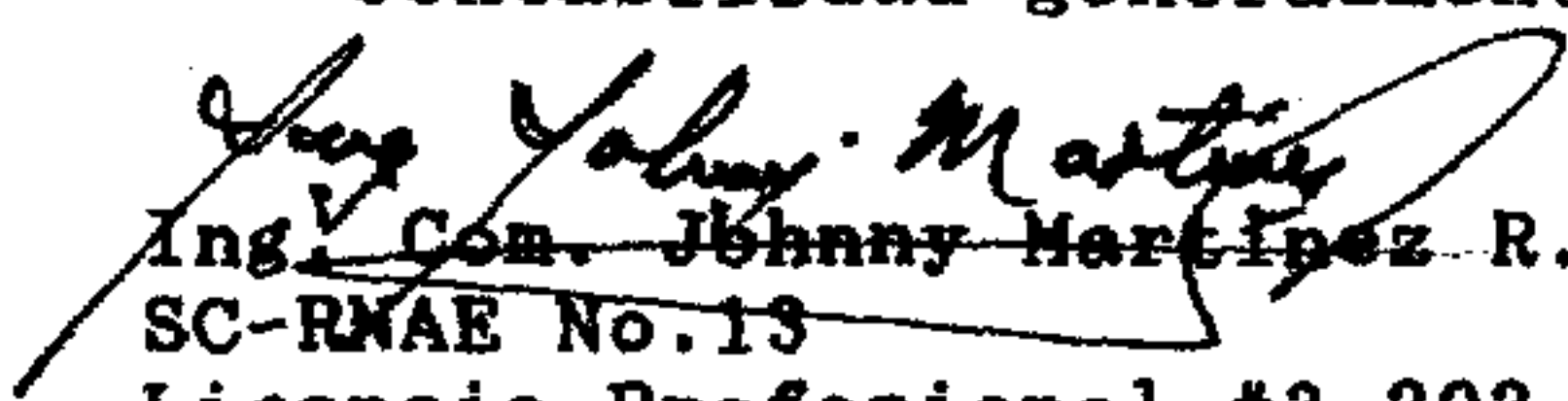


INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A la Junta General de Accionistas y Directores
de COMPAÑIA ANONIMA DE CONSTRUCCIONES COMANCO

1. He auditado el balance general de Compañía Anónima de Construcciones Comanco al 31 de diciembre de 1990 y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio de accionistas y de cambios en la posición financiera por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la gerencia de la Compañía. Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basado en mi auditoría.
2. Mi auditoría fue efectuada de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas. Estas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen errores importantes. Una auditoría incluye el examen, a base de pruebas, de la evidencia que sustenta las cantidades presentadas en los estados financieros. Incluye también la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones importantes presentadas por la gerencia así como una evaluación de la presentación de los estados financieros. Considero que mi auditoría provee una base razonable para mi opinión.
3. Al 31 de diciembre de 1990 cuentas por pagar, a favor de una filial, no han sido conciliadas existiendo una diferencia de aproximadamente s/34 millones.
5. En mi opinión, excepto por la presentación de un pasivo, a favor de una filial, que no ha sido conciliado en aproximadamente s/34 millones, los referidos estados financieros presentan razonablemente en todos los aspectos importantes, la situación financiera de la Compañía al 31 de diciembre de 1990 los resultados de sus operaciones y cambios en la posición financiera por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con normas y prácticas contables establecidas o autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador, las cuales difieren en ciertos aspectos con los principios de contabilidad generalmente aceptados, nota 2.


Ing. Com. Johnny Martinez R.
SC-RNAE No. 13
Licencia Profesional #3.202
abril 30 de 1991

COMPAÑIA ANONIMA DE CONSTRUCCIONES COMANCO

BALANCE GENERAL AL 31 DE DEICIEMBRE DE 1990

NOTAS

(sucres en miles)

ACTIVOS CORRIENTES:

Caja y bancos		18
Cuentas por cobrar	4 y 15	9,312
Inventarios	2 y 5	353,397
Gastos prepagados		901
Total activos corrientes		<u>363,628</u>

PROPIEDADES:

2 y 6

Terreno		1,027
Edificios e instalaciones		2,352
Muebles y enseres		<u>3,001</u>
Total al costo		6,380
Menos depreciación acumulada		<u>(1,512)</u>
Total al costo, neto		4,868
Revalorización, neto		<u>24,759</u>
Total propiedades, neto		<u>29,627</u>

OTROS ACTIVOS

7

184,442

TOTAL

577,697

=====

Ver notas a los estados financieros

PASIVOS**NOTAS****(sucres en miles)****PASIVOS CORRIENTES:**

Documentos por pagar	8	33,539
Cuentas por pagar	9 y 15	438,238
Gastos acumulados por pagar		<u>177</u>
Total pasivos corrientes		<u>471,954</u>

CREDITOS DIFERIDOS

11	<u>2,066</u>
----	--------------

PATRIMONIO DE ACCIONISTAS:

Capital social		104,661
Reserva legal	12	29
Reserva facultativa		131
Superávit por revalorización	6	3,379
Superávit especial	7	166
Pérdida del ejercicio	13 y 14	(<u>4,689</u>)
Total patrimonio de accionistas		<u>103,677</u>

TOTAL

577,697
=====

COMPAÑIA ANONIMA DE CONSTRUCCIONES COMANCO

ESTADO DE RESULTADOS

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1990

NOTAS

(sucres en miles)

INGRESOS:

Venta de locales		411,672
Arriendos	2	40,124
Utilidad en venta de propiedades		64,581
Otros		<u>3,716</u>
Total ingresos		<u>520,093</u>

COSTO Y GASTOS

Costo de ventas		293,261
Gastos de administración		48,674
Gastos de ventas		700
Gastos financieros		<u>182,147</u>
Total costo y gastos		<u>524,782</u>

Pérdida del ejercicio		(4,689)
		=====

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 1990

	Enero 1, 1990	Pérdida neta	Revalori zación de Propie dades	-Ajuste- de años Anterio ---res--	Diciembre 31 1990
(Acciones y su- cres en miles)					
Capital social					
Acciones de					
s/1,000,00					
Cantidad	104,6				104,6
Valor	104,661				104,661
Reserva Legal	29				29
Reserva facul tativa	131				131
Superávit por revaloriza ción	1,857		1,522		3,379
Pérdida del ejercicio:	(19,588)	(4,689)			
Compensación pasivo de ac- cionistas				19,588	(4,689)

Ver notas a los estados financieros

COMPAÑIA ANONIMA DE CONSTRUCCIONES COMANCO

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

(sucres en miles)

FUENTES DE CAPITAL DE TRABAJO:

Venta de propiedades 30,326

TOTAL 30,326
=====

APLICACIONES DE CAPITAL DE TRABAJO:

Pérdida del ejercicio 4,689

Gastos que no requieren fondos:

Depreciación (1,782)

Utilizado en operaciones 2,907

Aumento (disminución) en componentes del capital de trabajo:

Caja y bancos (50)

Inversiones (1,000)

Cuentas por cobrar (1,580)

Inventarios (293,261)

Documentos por pagar 220,393

Cuentas por pagar 93,592

Gastos acumulados por pagar (60)

Aumento en capital de trabajo 18,034

Otros activos 9,385

TOTAL 30,326
=====

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 1990

1. IDENTIDAD DE LA EMPRESA

Le Entidad Informante fue organizada en 1967, su domicilio es Ecuador, bajo la razón social de COMPAÑIA ANONIMA DE CONSTRUCCIONES MACIZA, luego en 1972 es autorizada legalmente para cambiar su denominación social por la de COMPAÑIA ANONIMA DE CONSTRUCCIONES COMANCO. Su objetivo social es la construcción, comercialización y arrendamiento de bienes raíces.

2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Bases de presentación - Los estados financieros adjuntos fueron preparados de acuerdo con normas y prácticas establecidas o autorizadas por la Superintendencia de Compañías, las que difieren de los principios de contabilidad generalmente aceptados al no contemplar en forma integral los efectos del poder adquisitivo del sucre en los estados financieros.

Valuación de inventarios - Presentados al costo y comprende terrenos y construcciones de los locales comerciales y oficinas del Centro Comercial Alban Borja. El costo incluye intereses y diferencias de cambio, originados en obligaciones contraídas en moneda extranjera y local, incurridos durante la etapa de construcción.

Propiedades - Están contabilizadas al costo histórico revalorizado. Costo y revalorización son depreciados de acuerdo con el método de línea recta en función de los años de vida útil estimada 66 y 25 para Edificios e Instalaciones y 10 para Muebles y Enseres.

Arriendos - Son reconocidos sobre la base del devengado.

3. INDICES DE PRECIOS AL CONSUMIDOR

La disminución del poder adquisitivo del sucre distorsiona el significado y la comparabilidad de los estados financieros con los de años anteriores. La información relacionada con el porcentaje de variación en los índices de precios al consumidor, preparados por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos es como se indica a continuación:

<u>Año terminado</u> <u>diciembre 31</u>	<u>Porcentaje</u> <u>de variación</u>
1987	32
1988	86
1989	54
1990	50

4. CUENTAS POR COBRAR

(sucres en miles)

Filiales (nota 15)	6,722
Clientes	<u>2,590</u>
Total	9,312
	=====

5. INVENTARIOS

Al 31 de diciembre de 1990 representan 2.157 metros cuadrados de oficinas y locales comerciales en el Centro Comercial Albán Borja, disponibles para la venta y arrendamiento; cuyo costo promedio, por metro cuadrado, es de aproximadamente s/163.503,94.

6. PROPIEDADES

Durante 1990 tuvieron el siguiente movimiento:

(en miles de sucres)

	Costo	Depreciac acumulada costo	Revalori- zación	Depreciac Acumulada Revaloriz	Total
Dic. 31, 1989	18,940	(2,315)	60,327	(16,739)	60,213
Depreciac. 1990		(180)		(1,602)	(1,782)
Revalorizac. 1990			5,187	(3,665)	1,522
Ventas	(12,560)	983	(20,327)	1,578	(30,326)
Dic. 31, 1990	6,380	(1,512)	45,187	(20,428)	29,627
	=====	=====	=====	=====	=====

Desde diciembre de 1982, mediante Decretos Ejecutivos fue establecida la revalorización anual de terrenos y edificios y otros activos fijos.

Al 31 de diciembre de 1990 la Compañía contabilizó revalorizaciones de terrenos, edificios y maquinarias y equipos y otros activos fijos de acuerdo con los Decretos establecidos.

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

Al 31 de diciembre de 1990 la revalorización de 1990 fue revisada por el auditor externo de la Compañía.

7. OTROS ACTIVOS
Inversiones:

(sucres en miles)

	Participa ción %	Valor Nominal	Costo de Adquisic.
Financiera Andina S. A.			
Finandes - en liquidación	2,5	4,354	4,354
Ecuatoriana de Financiamiento			
S. A. Ecufinsa	0,2	1,666	2,983
Calban Seis S. A.	99,5	7,565	168,028
		-----	-----
		13,585	175,365
Depósitos en garantía			242
Otros			8,835
Total			184,442
			=====

Al 31 de diciembre de 1990, inversiones en Calbán Seis S. A. representan 75,643 acciones ordinarias de s/100,00 valor nominal unitario; que fueron adquiridas mediante la transferencia de dominio de 855,55 metros cuadrados correspondientes al local comercial No.902 del Centro Comercial Albán Borja cuyo costo en libros a la fecha de la transacción era de s/168 millones.

Durante 1990, en relación a la inversión en Ecuatoriana de Financiamiento S. A., ECUFINSA, se recibieron s/552,1 (en miles) por concepto de dividendos incluyendo s/166.500,00 provenientes de la capitalización del Superávit por Revalorización de Activo Fijo de Ecufinsa.

8. DOCUMENTOS POR PAGAR

(sucres en miles)

Sobregiros	664
Comerciales	9,372
Banco Bolivariano	23,503
Total	33,539
	=====

Las obligaciones generan un interés promedio aproximado del 55 % anual.

Obligaciones con el Banco Bolivariano tienen vencimiento en febrero y marzo de 1991 y están garantizadas con certificados de depósito de hierro y sanitarios por s/39,4 millones, contrato de prenda industrial sobre vigas y platinas por s/20 millones, de propiedad de una filial. Hipoteca, de propiedad de la entidad informante, ubicada en Dolores Sucre entre Maldonado y Quito por s/173,8 millones, para garantizar obligaciones bancarias de una empresa filial.

9. CUENTAS POR PAGAR (sucres en miles)

Accionistas	84,838
Filiales (nota 15)	304,818
Anticipo de clientes	17,150
Centro Comercial Albán Borja	26,103
Impuestos y retenciones	303
Otras	1,300
Garantías	3,433
Depósitos por comodato	250
Sueldos y retenciones	43
Total	438,238
	=====

10. GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR (sucres en miles)

Incluye los siguientes movimientos por beneficios sociales:

	VACA-- CIO- -NES--	DECIMO CUARTO SUELDO	DECIMO QUINTO SUELDO	FONDO DE RESERVA	Total
Dic. 31, 1989	33	13	46	18	110
Pagos 1990		64	50	37	151
Provisiones 1990	25	75	56	42	198
Dic. 31, 1990	58	24	52	23	157
	=====	=====	=====	=====	=====

11. CREDITOS DIFERIDOS (sucres en miles)

Interés	2,066
	=====

12. RESERVA LEGAL

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

13. IMPUESTO A LA RENTA

Las declaraciones de impuesto a la renta hasta 1988 han sido revisadas por las autoridades fiscales y no existen glosas importantes pendientes como resultado de estas revisiones.

14. COMPENSACION DEFICIT CON PASIVO A FAVOR DE ACCIONISTA

Durante 1990 la Compañía compensó déficit de años anteriores con pasivo a favor de principal accionista, según se indica a continuación:

Pérdida del ejercicio 1989	(sucres en miles)	19,588
		=====

15. TRANSACCIONES ENTRE PARTES RELACIONADAS

	(sucres en miles)	
	Cuentas por cobrar	Cuentas por pagar
Inmobiliaria Catalana		1,593
Macuca		1,854
Frio Cia Ltda.		2,127
Calban Cuatro	60	
Calban Seis	6,662	
Macisa		221,765
Teifer S. A.		2,568
Ibomar S. A.		68,929
Decorbaños Cia Ltda.		1,177
Corporación Albaroja S. A.		4,805
Total	6,722	304,818
	=====	=====

Los ingresos de Comanco incluyen servicios prestados a Macisa por s/1,2 millones.

Los gastos de Comanco incluyen lo siguiente facturado por:

	(sucres en miles)
Macisa	768
Corporación Albaroja S. A.	3,940
Frio Industrial y Comercial	377
Teifer S. A.	1,186
Decorbaños Cia. Ltda.	468

(i0coman)

OPINION DEL AUDITOR INDEPENDIENTE SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE
OBLIGACIONES TRIBUTARIAS EN MATERIA DE IMPUESTO A LA RENTA,
RETENCIONES EN LA FUENTE E IMPUESTO AL VALOR AGREGADO.

A la Junta General de Accionistas y Directores
de Compañía Anónima de Construcciones Comanco

He auditado los estados financieros de Compañía Anónima de Construcciones Comanco, por el año terminado el 31 de diciembre de 1990, he emitido mi dictamen sobre dichos estados financieros con fecha abril 30 de 1991.

Mi auditoria fue efectuada de acuerdo con normas de auditoria generalmente aceptadas y con el propósito de formarme una opinión sobre dichos estados financieros. Estas normas requieren que una auditoria se diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen exposiciones erróneas de carácter significativo e incluye el examen, a base de pruebas selectivas, de la evidencia que sustenta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros.

Como parte de la obtención de la certeza razonable de si los estados financieros no contienen exposiciones erróneas de carácter significativo, efectué pruebas de cumplimiento, de acuerdo con lo establecido en la Ley de Régimen Tributario Interno y sus reglamentos, en relación a que:

Los estados financieros surgen de los registros contables de la Compañía y que tales registros se llevan de acuerdo con las disposiciones de la Ley y sus reglamentos;

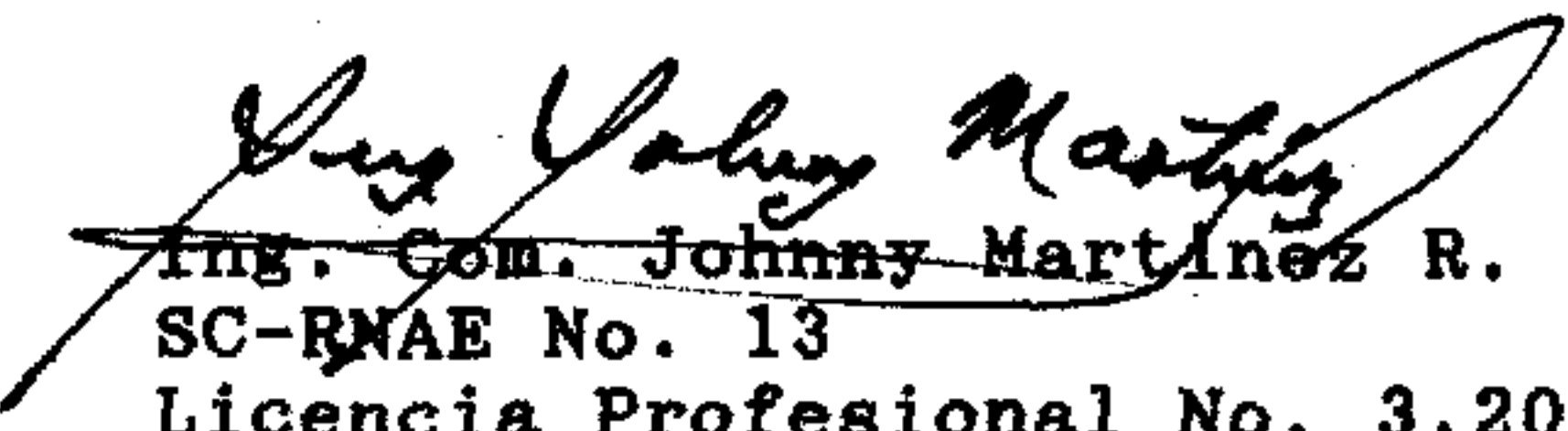
Los datos contables que se encuentran registrados en las declaraciones del Impuesto a la Renta, Retenciones en la Fuente e Impuesto al valor Agregado, han sido tomados fielmente de los registros contables;

Se han pagado el Impuesto a la Renta e Impuesto al Valor Agregado que figuran como saldo a cargo de la Compañía en sus declaraciones tributarias; y,

Se han presentado las declaraciones de retenciones en la fuente y se han practicado y pagado las retenciones a que está obligada la Compañía, en su calidad de agente de retención, de conformidad con las disposiciones legales y los acuerdos ministeriales que fijan los porcentajes respectivos.

El cumplimiento, por parte de la Compañía, de los aspectos mencionados anteriormente, así como los criterios de aplicación de las normas tributarias respectivas, son responsabilidad de su Administración y tales criterios podrían eventualmente no ser compartidos por las autoridades competentes.

Los resultados de mis pruebas no revelaron situaciones, en las transacciones y documentos examinados en relación a los asuntos que se mencionan en el párrafo precedente que, en mi opinión se consideren incumplimientos significativos de los referidos aspectos por parte de la Compañía, por el año terminado el 31 de diciembre de 1990.


Ing. Com. Johnny Martínez R.
SC-RNAE No. 13
Licencia Profesional No. 3.202
Abril 30 de 1991.