

PROFESIONALES Y SERVICIOS PROFISER C. LTDA.

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Socios de
COMPAÑÍA GENERAL DE CONSTRUCCIONES C. LTDA.
Guayaquil, Ecuador

Hemos auditado el balance general de **COMPAÑÍA GENERAL DE CONSTRUCCIONES C. LTDA.**, al 31 de Diciembre de 1999, y los correspondientes estados de resultados, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo 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 estos estados financieros basados en nuestra auditoría.

Nuestra 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 selectivas, de la evidencia que soporta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Incluye también la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones importantes efectuadas por la gerencia, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestra auditoría provee una base razonable para nuestra opinión.

En nuestra opinión, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera **COMPAÑÍA GENERAL DE CONSTRUCCIONES C. LTDA.**, al 31 de Diciembre de 1999, los resultados de operaciones y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con normas ecuatorianas de contabilidad.

PROFESIONALES Y SERVICIOS PROFISER C.LTDA.

SC-RNAE 236


JANETH MACÍAS MIELES
REG. 22340

Guayaquil, 22 de Mayo del 2000

COMPAÑIA GENERAL DE CONSTRUCCIONES C.LTDA.

BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 1999

	<u>Miles de sucres</u>
ACTIVO	
ACTIVO CORRIENTE:	
Caja y bancos (Nota 3)	11,201,335
Inversiones temporales (Nota 4)	802,002
Cuentas por cobrar (Nota 5)	48,812,388
Inventarios (Nota 6)	263,246,782
Gastos anticipados	1,245,441
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	<u>325,307,948</u>
ACTIVO FIJO (Notas 7 y 13)	36,548,132
OTROS ACTIVOS (Nota 8)	4,361,729
TOTAL ACTIVO	<u><u>366,217,809</u></u>
PASIVO Y PATRIMONIO	
PASIVO CORRIENTE:	
Sobregiros bancarios	342,524
Documentos por pagar (Notas 9 y13)	73,770,977
Cuentas por pagar (Nota 10)	68,806,071
Pasivos Acumulados (Nota 12)	1,359,336
Vcmtos. corriente de pasivo a largo plazo (Nota 13)	17,203,869
TOTAL PASIVO CORRIENTE	<u>161,482,777</u>
PASIVO A LARGO PLAZO (Nota 13)	<u>141,107,355</u>
PATRIMONIO	
Capital pagado (Nota 14)	22,000,000
Aportes de socios	2,000,000
Reserva legal (Nota 15)	48,525
Reserva por revalorización del patrimonio (Nota 16)	38,737,439
Utilidades acumuladas	841,713
TOTAL PATRIMONIO	<u>63,627,677</u>
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	<u><u>366,217,809</u></u>

COMPAÑIA GENERAL DE CONSTRUCCIONES C.LTDA.

ESTADO DE RESULTADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1999

	<u>Miles de sucres</u>
VENTAS	115,464,539
COSTO DE VENTAS	104,217,077
UTILIDAD BRUTA	<u>11,247,462</u>
GASTOS DE OPERACION: Administrativos y generales	<u>10,332,967</u>
UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACION TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA	914,495
Participación trabajadores	366,851
Impuesto a la renta	8,534
TOTAL	<u>375,385</u>
UTILIDAD NETA	<u>539,110</u>

COMPAÑIA GENERAL DE CONSTRUCCIONES C.LTDA.

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1999**

	<u>Capital Pagado</u>	<u>Aportes de Socios</u>	<u>Reserva Legal</u>	<u>Reserva por Revalorizac. Patrimonio</u>	<u>Reexpresión Monetaria</u>	<u>Reserva por Valuación</u>	<u>Utilidades Acumuladas</u>
	(Miles de sucres)						
Enero 1 de 1999	6,000,000	18,008,160	47,699	18,711,738	-	-	216,180
Transferencia a reserva legal			826				(826)
Fusión por absorción (Nota 14)						15,544,000	
Aumento de capital (Nota 14)	16,000,000			(456,000)		(15,544,000)	
Ajustes años anteriores (Nota 18)		(16,008,160)		20,788	(7,203,672)		(27,327)
Dividendos en acciones				53,840			
Efectos de corrección monetaria				18,850,102	8,760,643		114,576
Utilidad							539,110
Transferencia (Nota 17)				1,556,971	(1,556,971)		
Diciembre 31 de 1999	<u>22,000,000</u>	<u>2,000,000</u>	<u>48,525</u>	<u>38,737,439</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>841,713</u>

COMPAÑIA GENERAL DE CONSTRUCCIONES C.LTDA.

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1999**

	<u>Miles de sucres</u>
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERATIVAS:	
Efectivo recibido de clientes	95,371,701
Efectivo pagado a proveedores y otros	<u>(216,602,570)</u>
Efectivo utilizado en operaciones	<u>(121,230,869)</u>
Pérdida en cambio	4,112,678
Intereses ganados	<u>(205,199)</u>
Efectivo neto utilizado en actividades operativas	<u>(117,323,390)</u>
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSION:	
Activo fijo, neto	<u>(16,900,132)</u>
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:	
Inversiones temporales	(802,002)
Obligaciones bancarias, netas	<u>139,450,704</u>
Efectivo neto proveniente de actividades de financiamiento	<u>138,648,702</u>
AUMENTO NETO DE EFECTIVO EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL INICIO DEL AÑO EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	 4,425,180 6,776,155 <u>11,201,335</u>
CONCILIACION DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES OPERATIVAS:	
Utilidad neta	539,110
Ajustes por:	
Depreciación	2,419,621
Participación trabajadores	366,851
Impuesto a la renta	<u>8,534</u>
EFFECTIVO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES OPERATIVAS ANTES DE CAMBIOS EN EL CAPITAL DE TRABAJO:	 3,334,116
Aumento en cuentas por cobrar	(15,980,160)
Aumento en inventarios	<u>(139,325,580)</u>
Aumento en gastos anticipados	(416,370)
Aumento en otros activos	(2,482,505)
Aumento en cuentas por pagar	36,840,468
Aumento en pasivos acumulados	706,641
EFFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES OPERATIVAS	<u>(117,323,390)</u>

COMPAÑIA GENERAL DE CONSTRUCCIONES C.LTDA.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1999**

Nota 1 - Políticas Contables Significativas

La Compañía está constituida en Ecuador desde 1965 y su actividad principal es el diseño y ejecución de obras de proyectos de arquitectura e ingeniería civil y otras actividades relacionadas con el ramo de construcciones.

La compañía mantiene sus registros contables en sucres, de acuerdo con normas ecuatorianas de contabilidad (NEC), emitidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador y adoptadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador, las que son utilizadas obligatoriamente en la preparación y presentación de los estados financieros.

Las principales políticas contables se resumen a continuación:

Inventarios

Las obras en proceso incluye el costo incurrido más los intereses y diferencial cambiario del financiamiento utilizado en las construcciones.

Las obras terminadas están valuadas al costo ajustado que no excede a los valores de mercado.

Activo Fijo

Está registrado al costo ajustado, el cual se deprecia por el método de línea recta en función de los años de vida útil estimada de 20 años para edificios e instalaciones, 10 para equipos en general y muebles y enseres y 5 para vehículos y equipos de computación.

Moneda Extranjera

El activo y pasivo en moneda extranjera está registrado al tipo de cambio vigente en el mercado libre al 31 de Diciembre de 1999 de S/.20,243 por US dólar. La diferencia de cambio no identificado con obras en proceso se registra en la cuenta reexpresión monetaria.

Inversiones Permanentes

Está registrada al costo ajustado, que no excede el valor patrimonial proporcional.

Efectivo y sus equivalentes

Para propósito del estado de flujos de efectivo, se consideró como efectivo y equivalente de efectivo, los saldos de caja y bancos e inversiones liquidables y convertibles en efectivo hasta noventa días.

Nota 2 - Corrección Monetaria de los estados financieros

Los estados financieros han sido preparados aplicando el Sistema de Corrección Monetaria de conformidad con lo establecido en disposiciones legales, utilizando como porcentaje de ajuste la variación porcentual que registra el índice Nacional de Precios al Consumidor, entre noviembre del año anterior y noviembre del año en curso.

Nota 2 - Corrección Monetaria de los estados financieros (Cont.)

El porcentaje de ajuste anual fue del 53% (4,41% mensual) y se aplica a los activos y pasivos no monetarios y a las cuentas del patrimonio, considerando el mes siguiente a la fecha de origen de tales partidas.

El ajuste a los activos y pasivos no monetarios y a las utilidades o pérdidas acumuladas se registra como un mayor o menor valor de las cuentas, utilizando como débito o crédito la cuenta Reexpresión Monetaria.

Las cuentas patrimoniales con excepción de utilidades o pérdidas acumuladas son ajustadas con crédito a la cuenta Reserva por Revalorización del Patrimonio y débito a Reexpresión Monetaria.

Nota 3 - Caja y Bancos

	Miles de sucres
Caja	68,348
Cuentas Corrientes Sucres	90,906
Cuentas Corrientes Dólares	11,042,081
TOTAL	<u>11,201,335</u>

Nota 4 - Inversiones Temporales

Al 31 de Diciembre de 1999, representan depósitos a plazo hasta 160 días con intereses del 48% y 58%.

Nota 5 - Cuentas por Cobrar

	Miles de sucres
Clientes	45,633,779
Socios	2,314,532
Fondo de Garantía	864,077
TOTAL	<u>48,812,388</u>

Nota 6 - Inventarios

	Miles de sucres
Obras terminadas	14,677,652
Obras en ejecución	248,526,174
Repuestos para maquinarias	36,597
Importaciones en tránsito	6,359
TOTAL	<u>263,246,782</u>

Nota 7 - Activo Fijo

El movimiento en 1999 fue el siguiente:

	1-01-99	Adiciones	Corrección Monetaria	12-31-99
		(Miles de sucres)		
COSTO AJUSTADO:				
Terrenos	104,245	16,000,000	5,001,917	21,106,162
Edificios e instalaciones	2,438,158	-	1,282,832	3,720,990
Equipo de ingeniería	116,886	-	61,668	178,554
Equipo de camino	14,478,514	295,869	4,302,037	19,076,420
Equipo de construcción	2,671,735	213,675	1,142,725	4,028,135
Equipos automotores	59,830	3,367.00	31,777	94,974
Equipo de comunicación	200,186	12,688	108,117	320,991
Muebles y equipos de oficina	1,116,914	3,000	587,675	1,707,589
Equipos de computación	526,503	9,237	258,947	794,687
Vehículos	7,610,282	362,296	3,264,591	11,237,169
Sub-total	<u>29,323,253</u>	<u>16,900,132</u>	<u>16,042,286</u>	<u>62,265,671</u>
Depreciación acumulada	<u>(17,105,935)</u>	<u>(2,419,621)</u>	<u>(6,191,983)</u>	<u>(25,717,539)</u>
TOTAL	<u><u>12,217,318</u></u>	<u><u>14,480,511</u></u>	<u><u>9,850,303</u></u>	<u><u>36,548,132</u></u>

Al 31 de Diciembre de 1999, incluye los siguientes activos totalmente depreciados:

	<u>Miles de sucres</u>
COSTO AJUSTADO:	
Edificios e instalaciones	17,722
Equipo de ingeniería	486
Equipo de camino	2,339,221
Equipo de construcción	610,563
Equipos automotores	630
Equipo de comunicación	1,935
Muebles y equipos de oficina	17,265
Equipos de computación	41,442
Vehículos	74,163
TOTAL	<u><u>3,103,427</u></u>

Nota 8 - Otros Activos

	<u>Miles de sucres</u>
Inversiones permanentes *	
Sociedad Financiera Interamericana	223,996
Produbanco	118,857
Indutrade S. A.	223,594
Otras	6,443
Sub-total	<u>572,890</u>
Proyecto a largo plazo	3,788,839
TOTAL	<u><u>4,361,729</u></u>

* Representan inversiones en acciones con una participación menor al 1% del patrimonio de las compañías emisoras.

Nota 9 - Documentos por Pagar

	Miles de sucres
Préstamos bancarios	
Pacífico	35,986,369
Bancomex (US \$ 299,339.62)	6,059,532
Machala (US \$ 255,831.88)	5,178,805
Progreso (US \$ 182,776)	3,699,935
Pichincha (US \$ 1'052,873)	21,313,308
Compañías de seguros	34,544
Otros	1,498,484
TOTAL	<u>73,770,977</u>

Nota 10 - Cuentas por Pagar

	Miles de sucres
Proveedores	39,044,841
Anticipos a contratos	29,342,841
Impuesto a la renta	385,202
Intereses por pagar	33,187
TOTAL	<u>68,806,071</u>

Nota 11 - Impuesto a la Renta

Para el año 1999, la Ley de Régimen Tributario Interno estableció dos ejercicios impositivos, el primero desde el 1 de Enero al 30 de Abril de 1999 y el segundo desde el 1 de Mayo al 31 de Diciembre, el cual está gravado con la tarifa del 15% de Impuesto a la Renta.

Durante estos períodos coexiste, el impuesto del 1% a la Circulación de Capitales (ICC), considerado gasto después de determinar la participación del 15% de utilidades para los trabajadores. El 1% ICC grava todas las transacciones monetarias efectuadas a través de las instituciones del sistema financiero nacional.

A partir del año 2000, fueron reformadas ciertas disposiciones tributarias, que establecieron la tarifa del 25% de Impuesto a la Renta para el año 2000 y reducción del ICC al 0.80%.

Nota 12 - Pasivos Acumulados

	Miles de sucres
Aporte patronal	511,506
Décimo tercer sueldo	74,031
Décimo cuarto sueldo	84,599
Décimo quinto sueldo	30,805
Fondo de reserva	29,416
Vacaciones	202,973
Participación trabajadores	426,006
TOTAL	<u>1,359,336</u>

Nota 12 - Pasivos Acumulados (Cont.)

El movimiento de los beneficios sociales durante 1999 fue el siguiente:

	<u>Miles de sucres</u>
Saldo a 1-01-99	285,844
Provisiones	2,526,006
Pagos	(1,452,514)
Saldo a 12-31-99	<u>1,359,336</u>

Nota 13 - Pasivo a Largo Plazo

	<u>Miles de sucres</u>
Banco del Pacífico	
Prèstamo Multisectorial por US\$ 3'873.500 con vencimientos semestrales iguales hasta Enero del 2004 e interès del 16.25% reajustables.	78,411,260
Prèstamos sobre firma con vencimientos semestrales iguales hasta Marzo del 2004 e interès del 40% reajustables.	50,367,223
Prèstamos sobre firma con vencimientos semestrales iguales hasta Abril del 2004 e interès del 40% reajustables.	3,520,000
Convenio de pago de intereses con vencimiento en Abril del 2001.	2,956,791
Prèstamos hipotecario común con vencimientos semestrales iguales hasta Julio del 2006 e interès del 40% reajustables.	148,900
Prèstamos sobre firma con vencimientos semestrales iguales hasta Agosto del 2006 e interès del 40% reajustables.	1,028,000
Prèstamos sobre firma con vencimientos semestrales hasta Septiembre del 2006 e interès del 40% reajustables.	930,076
Prèstamos sobre firma con vencimientos semestrales hasta Agosto del 2006 e interès del 40% reajustables.	306,230
Prèstamos sobre firma con vencimientos semestrales hasta Noviembre del 2006 e interès del 40% reajustables.	5,145,000
Cartas de Crèdito de Importaciòn	
Financiamiento para compra de aire acondicionado por US\$ 471,511.53 con vencimientos semestrales hasta Junio de 1999 e interès del 5,6881% reajustables.	9,544,808
Cartas de Crèdito de Importaciòn	
Financiamiento para compra de ascensores por US\$ 139,659 con vencimientos semestrales hasta Enero del 2000 e interès del 13%.	2,827,117

Nota 13 - Pasivo a Largo Plazo (Cont.)

Citibank

Préstamo por US\$ 56,711 con vencimientos mensuales iguales hasta Julio del 2001 e interés del 12.75% reajustables. 1,148,003

Préstamo por US\$ 62,028 con vencimientos mensuales iguales hasta Julio del 2001 e interés del 13.5% reajustables. 1,255,628

Abn Amro Bank

Préstamo por US\$ 5,537.60 con vencimientos mensuales hasta Julio del 2000 e interés del 12.75%. 112,098

Préstamo por US\$ 17,266.86 con vencimientos mensuales hasta Febrero del 2002 e interés del 16%. 349,533

Filanbanco

Préstamo hipotecario con vencimientos semestrales hasta Junio del 2,000 e interés del 40%. 249,865

Socios

10,692

Sub-total

158,311,224

Menos vencimientos corrientes

(17,203,869)

TOTAL

141,107,355

Los vencimientos de estas obligaciones son:

31 de Diciembre de

**Miles
de sucres**

2201 31,927,412

2002 34,006,777

2003 34,193,013

2004 21,736,342

En adelante 19,243,810

TOTAL 141,107,355

En garantía de estas obligaciones la compañía a otorgado prenda industriales sobre equipos y vehículos e hipoteca abierta sobre terrenos, locales comerciales y edificios.

Nota 14 - Capital Pagado

Está representado por 22 millones de participaciones de S/. 1,000 de valor nominal unitario.

Mediante escritura pública inscrita en el Registro Mercantil el 30 de Marzo de 1999, se efectuó la fusión por absorción de la compañía MANYSPENSA S. A. y el aumento del capital social por dieciseis mil millones de sucres capitalizando la cuenta reserva por valuación originada por el avaluo de 14 terrenos en la zona urbana de Guayaquil con una área aproximada de 6,995m² por un valor de S/.15,544 millones y de reserva por revalorización del patrimonio por S/.456 millones.

Nota 15 - Reserva Legal

La Ley de Compañías establece una apropiación obligatoria del 5% de la utilidad anual para su constitución hasta que represente el 20% del capital pagado. El saldo de esta reserva puede ser capitalizado o utilizado para cubrir pérdidas de operaciones.

Nota 16 - Reserva por Revalorización del Patrimonio

Registra los ajustes por inflación a las cuentas patrimoniales con excepción de utilidades no distribuidas o pérdidas acumuladas.

El saldo de esta cuenta no puede distribuirse como utilidad, pero puede ser utilizado para capitalizarse, compensar el saldo deudor de reexpresión monetaria o para absorber pérdidas.

Nota 17 - Reexpresión Monetaria

Registra el efecto de aplicar la corrección monetaria a los activos y pasivos no monetarios y al patrimonio.

El efecto de la reexpresión monetaria se registró en las siguientes cuentas:

	Miles de sucres
Inventarios	5,091,189
Pagos anticipados	25,922
Activo fijo	9,850,303
Inversiones permanentes	144,568
Diferencia de cambio	12,613,339
Reserva por revalorización del patrimonio	(18,850,102)
Utilidades acumuladas	(114,576)
Reexpresión monetaria	<u>8,760,643</u>

Para cumplir con disposiciones legales la compañía transfirió el saldo acreedor al 31 de diciembre de 1999 a la cuenta Reserva por Revalorización del Patrimonio.

Nota 18 - Ajustes Años Anteriores

En Diciembre de 1997 la Compañía registró aportes de socios por S/. 16.008 millones para futuro aumento de capital mediante la entrega de terrenos en la zona urbana de Guayaquil, a los cuales se les aplicó la corrección monetaria en el año 1998 por S/.7.204 millones, al no efectuarse el aumento de capital por parte de los socios se procedió a efectuar los ajustes correspondientes.

Nota 19 - Eventos Posteriores

En Octubre de 1999, la Compañía celebró con MORYMOR BANK LIMITED, banco con domicilio en las Bahamas un contrato de permuta de créditos, en virtud del cual, MORYMOR se encontrará obligada a constituir un fideicomiso, con los derechos y obligaciones de la que será titular, consistentes en los derechos de recibir determinadas alícuotas sobre el Edificio Centro Empresarial Las Cámaras, así como el derecho de que se transfiera a su favor o de quién designe, varios solares ubicados en la urbanización La Garzota y Kennedy Norte.

El fideicomiso se deberá suscribir con una sociedad debidamente autorizada para ello y tendrá como objeto garantizar el cumplimiento de las obligaciones contraídas, directas, vencidas o por vencer que la compañía tuviere con el Banco del Pacífico S. A. y que hayan sido asumidos como consecuencia de la construcción, promoción y venta del edificio Centro Empresarial Las Cámaras.

A partir del 10 de Enero del 2000, el Gobierno Ecuatoriano adoptó el esquema de dolarización, fijando el Banco Central del Ecuador la tasa de cambio en S/.25,000 por 1US\$.

El Gobierno emitió la Ley para la Transformación Económica del Ecuador, con la cual espera estabilizar el mercado cambiario, bajar las tasas de interés, disminuir la inflación y crear un ambiente propicio para reactivar la economía nacional.
