

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 los balances generales de **COMPAÑÍA GENERAL DE CONSTRUCCIONES C. LTDA.**, al 31 de Diciembre del 2004 y 2003, y los correspondientes estados de resultados, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas. Estos estados financieros son responsabilidad de la gerencia de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestras auditorías.

Nuestras auditorías fueron efectuadas de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en Ecuador. 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 nuestras auditorías 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 de **COMPAÑÍA GENERAL DE CONSTRUCCIONES C. LTDA.**, al 31 de Diciembre del 2004 y 2003, los resultados de operaciones y flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con normas ecuatorianas de contabilidad.

PROFESIONALES Y SERVICIOS PROFISER C.LTDA.
SC- RNAE 236


JANET MACÍAS MELES
REG. 22340

Guayaquil, 23 de Mayo del 2005

COMPañIA GENERAL DE CONSTRUCCIONES C.LTDA.

**ESTADOS DE RESULTADOS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004 Y 2003
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	<u>2,004</u>	<u>2,003</u>
INGRESOS:		
Obras por administración (Nota 11)	2,297,900	3,598,165
Operación maquinaria de construcción, neto	30,645	155,773
Otros	202,256	78,310
TOTAL	<u>2,530,801</u>	<u>3,832,248</u>
COSTOS Y GASTOS:		
Costos de obras	2,263,275	3,261,945
Gastos administrativos	240,967	368,332
Gastos financieros	187,416	144,829
Otros	-	21,379
TOTAL	<u>2,691,658</u>	<u>3,796,485</u>
(PERDIDA) UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACION TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA	(160,857)	35,763
Participación de trabajadores	-	5,364
Impuesto a la renta	-	8,526
TOTAL	<u>-</u>	<u>13,890</u>
(PERDIDA) UTILIDAD NETA	<u>(160,857)</u>	<u>21,873</u>

COMPañIA GENERAL DE CONSTRUCCIONES C.LTDA.

**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004 Y 2003
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	<u>Capital Social</u>	<u>Aportes de Socios</u>	<u>Reservas</u>		<u>Pérdidas Acumuladas</u>
			<u>Legal</u>	<u>De Capital</u>	
Diciembre 31 del 2002	880,000	430,000	3,019	1,370,192	(141,245)
Utilidad neta					21,873
Diciembre 31 del 2003	<u>880,000</u>	<u>430,000</u>	<u>3,019</u>	<u>1,370,192</u>	<u>(119,372)</u>
Distribucion de utilidades			1,094		(1,094)
Pérdida					(160,857)
Diciembre 31 del 2004	<u>880,000</u>	<u>430,000</u>	<u>4,113</u>	<u>1,370,192</u>	<u>(281,323)</u>

COMPAÑIA GENERAL DE CONSTRUCCIONES C.LTDA.

**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004 Y 2003
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	<u>2,004</u>	<u>2,003</u>
FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDAD DE OPERACION:		
(Pérdida) Utilidad neta	(160,857)	21,873
Ajustes para conciliar la (pérdida) utilidad neta con el efectivo neto provisto por actividades de operación		
Depreciación	77,058	108,758
	<u>(83,799)</u>	<u>130,631</u>
CAMBIOS NETOS EN ACTIVOS Y PASIVOS		
(Aumento) disminución:		
Cuentas por cobrar	(1,592,186)	(222,380)
Inventarios	(962,740)	140,779
Gastos anticipados	63	8,804
Otros activos	3,205	56,019
Aumento (disminución):		
Cuentas por pagar	3,638,992	257,310
Impuestos por pagar	(256,819)	(33,672)
Pasivos acumulados	(59,783)	(41,289)
EFFECTIVO NETO PROVISTO POR ACTIVIDADES DE OPERACION	<u>686,933</u>	<u>296,202</u>
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSION:		
Adiciones de activo fijo	(36,992)	-
Venta de activo fijo	146,003	39,736
EFFECTIVO NETO PROVISTO POR ACTIVIDADES DE INVERSION	<u>109,011</u>	<u>39,736</u>
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Obligaciones bancarias, neto	<u>(240,936)</u>	<u>(326,956)</u>
AUMENTO NETO DE EFECTIVO	555,008	8,982
EFFECTIVO AL INICIO DEL AÑO	47,596	38,614
EFFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	<u>602,604</u>	<u>47,596</u>

COMPANÍA GENERAL DE CONSTRUCCIONES C.LTDA.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004 Y 2003
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

Nota 1 - Operaciones

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

Nota 2 - Resumen de Principales Políticas Contables

La compañía mantiene sus registros contables en dólares de los Estados Unidos de América de acuerdo con normas ecuatorianas de contabilidad (NEC), las cuales requieren que la Gerencia efectúe ciertas estimaciones y utilice ciertos supuestos, para determinar la valuación de algunas de las partidas incluidas en los estados financieros y para efectuar las revelaciones que requieren presentarse. Aún cuando pueden llegar a diferir de su efecto final, la Gerencia considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en las circunstancias.

Las principales políticas contables se resumen a continuación:

Inventarios

Las obras terminadas están valuadas al costo ajustado que no excede a los valores de mercado. Las obras en ejecución incluye el costo incurrido utilizados en las construcciones.

El registro de los ingresos y costos de las obras se determina por el sistema de porcentaje de terminación.

Inversiones en Acciones

Las inversiones en acciones están registradas al costo ajustado que no exceden el valor patrimonial proporcional de la compañía emisora.

Activo Fijo

Está registrado al costo de adquisición. El costo de reparación y mantenimiento, incluyendo la reposición de partidas menores se carga a los resultados del año a medida que se incurren. Las provisiones para depreciación se cargan a los resultados del año y se calculan bajo el método de línea recta y las tasas de depreciación están basadas en la vida probable de los bienes, 5% para edificio, 10 % para equipos en general y muebles y enseres y 20% para vehículos y para equipos de computación.

Participación de Trabajadores

La participación a trabajadores se carga a los resultados del año y se calcula aplicando el 15% sobre las utilidades impositiva de la compañía de acuerdo a la ley.

Impuesto a la Renta

El impuesto a la renta se carga a los resultados del año por el método del impuesto a pagar.

Nota 3 - Cuentas por Cobrar

	<u>2,004</u>	<u>2,003</u>
Clientes	1,957,023	1,454,631
Compañías relacionadas (Nota 16)	1,994,102	1,329,109
Empleados y socios	82,745	78,792
Anticipos a contratistas y proveedores	599,447	249,702
Fondo de Garantía	21,779	21,779
Impuesto a la renta (Nota 9)	165,272	145,379
Impuesto al valor agregado	58,368	-
Otras	-	7,158
TOTAL	<u>4,878,736</u>	<u>3,286,550</u>

Nota 4 - Inventarios

	<u>2,004</u>	<u>2,003</u>
Terrenos urbanizados	313,217	313,217
Localidades Estadio de Barcelona	1,129,665	1,129,665
Parqueos Edificio Las Cámaras	295,963	295,963
Obras en ejecución		
Fideicomiso (Nota 17)	543,003	-
Otros	470,218	-
Repuestos y suministros	64,806	104,570
Importaciones en tránsito	-	10,717
TOTAL	<u>2,816,872</u>	<u>1,854,132</u>

Nota 5 - Activos Fijos

El movimiento durante los años 2004 y 2003 fue el siguiente:

	<u>12-31-03</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Ventas</u>	<u>12-31-04</u>
Terrenos	10,610	-	-	10,610
Edificios e instalaciones	354,486	-	-	354,486
Equipos de ingeniería	15,767	-	-	15,767
Equipos de camino	1,275,189	-	(117,999)	1,157,190
Equipos de construcción	357,326	-	(212,682)	144,644
Equipos automotores	8,464	-	-	8,464
Equipos de comunicación	13,110	-	-	13,110
Muebles y equipos de oficina	164,864	-	-	164,864
Equipos de computación	85,269	832	-	86,101
Vehículos	612,406	36,160	(446,536)	202,030
Sub-total	<u>2,897,491</u>	<u>36,992</u>	<u>(777,217)</u>	<u>2,157,266</u>
Depreciación acumulada	<u>(2,202,100)</u>	<u>(77,058)</u>	<u>631,214</u>	<u>(1,647,944)</u>
TOTAL	<u>695,391</u>	<u>(40,066)</u>	<u>(146,003)</u>	<u>509,322</u>

Nota 5 - Activos Fijos (Cont.)

	12-31-02	Adiciones	Ventas	12-31-03
Terrenos	10,610	-	-	10,610
Edificios e instalaciones	354,486	-	-	354,486
Equipos de ingeniería	15,768	-	(1)	15,767
Equipos de camino	1,349,563	-	(74,374)	1,275,189
Equipos de construcción	363,439	-	(6,113)	357,326
Equipos automotores	8,464	-	-	8,464
Equipos de comunicación	29,065	-	(15,955)	13,110
Muebles y equipos de oficina	164,864	-	-	164,864
Equipos de computación	86,687	-	(1,418)	85,269
Vehículos	845,846	-	(233,440)	612,406
Sub-total	3,228,792	-	(331,301)	2,897,491
Depreciación acumulada	(2,384,907)	(108,758)	291,565	(2,202,100)
TOTAL	843,885	(108,758)	(39,736)	695,391

Al 31 de Diciembre del 2004 y 2003, incluye los siguientes activos totalmente depreciados:

	2,004	2,003
Edificios e instalaciones	723	723
Equipos de ingeniería	9,805	9,424
Equipos de camino	241,585	90,808
Equipos de construcción	47,634	45,620
Equipos automotores	7,864	1,385
Equipos de comunicación	4,188	1,871
Muebles y equipos de oficina	19,502	1,989
Equipos de computación	71,088	71,088
Vehículos	158,505	393,952
TOTAL	560,894	616,860

Nota 6 - Otros Activos

	2,004	2,003
Inversiones en acciones		
Produbanco	7,907	7,907
Indutrade S. A. *	22,606	22,606
Otras	402	402
Sub-total	30,915	30,915
Otros	-	3,205
TOTAL	30,915	34,120

* Representa una participación patrimonial del 100%, equivalente a \$ 81,420 (\$ 82,228 en el 2002) según estados financieros al 31 de diciembre del 2003, la compañía es propietaria de un terreno en Santa Elena, desde su constitución no realiza ninguna actividad.

Nota 7 - Documentos por Pagar

	2,004	2,003
Préstamos bancarios		
Machala	-	208,750
Pichincha	-	72,000
Otros	6,308	21,673
TOTAL	6,308	302,423

Nota 8 - Cuentas por Pagar

	<u>2,004</u>	<u>2,003</u>
Proveedores	987,581	966,888
Anticipos de contratos		
Fideicomiso (Nota 17)	3,670,054	-
Otros	632,257	522,173
Compañías relacionadas (Nota 16)	57,838	219,677
Otros	18,881	18,881
TOTAL	<u><u>5,366,611</u></u>	<u><u>1,727,619</u></u>

* Corresponden a desembolsos recibidos de los contratistas de acuerdo con el avance de las obras.

Nota 9 - Impuestos por Pagar

	<u>2,004</u>	<u>2,003</u>
Retenciones en la fuente	13,230	37,406
Impuesto al valor agregado	-	232,643
TOTAL	<u><u>13,230</u></u>	<u><u>270,049</u></u>

El movimiento del impuesto a la renta pagado en exceso durante los años 2004 y 2003 fue el siguiente:

	<u>2,004</u>	<u>2,003</u>
Saldo al inicio del año	145,379	185,266
Reintegro pago indebido	-	(54,086)
Retenciones en la fuente	19,893	30,449
Impuesto causado	-	(8,526)
Ajuste	-	(7,724)
Saldo al final del año	<u><u>165,272</u></u>	<u><u>145,379</u></u>

El impuesto a la renta se calcula a una tasa del 25% sobre la utilidad impositiva, aplicables a las utilidades distribuidas, la tasa se reduce al 15% si las utilidades son reinvertidas.

Nota 10 - Pasivos Acumulados

	<u>2,004</u>	<u>2,003</u>
Beneficios sociales		
Aporte patronal	189,721	252,616
Décimo tercer y cuarto sueldo	18,707	1,552
Vacaciones	12,421	12,214
Fondo de reserva	11,579	10,773
Participación de trabajadores	-	5,364
Sub-total	<u>232,428</u>	<u>282,519</u>
Intereses por pagar	-	9,692
TOTAL	<u><u>232,428</u></u>	<u><u>292,211</u></u>

El movimiento de los beneficios sociales durante los años 2004 y 2003 fue el siguiente:

	<u>2,004</u>	<u>2,003</u>
Saldo al inicio del año	282,519	333,500
Provisiones	64,476	25,023
Pagos	<u>(114,567)</u>	<u>(76,004)</u>
Saldo al final del año	<u><u>232,428</u></u>	<u><u>282,519</u></u>

Nota 11 - Obras por Administración

	<u>2,004</u>	<u>2,003</u>
Obras Complementarias de Infraestructura en la Península de Santa Elena	-	1,026,493
Ampliación Vía Puerto Bolívar - Machala	1,826,437	1,711,002
Zona Franca del Guayas Zofragua S. A.: Movimiento de tierras	464,949	845,136
Otras	6,514	15,534
TOTAL	<u><u>2,297,900</u></u>	<u><u>3,598,165</u></u>

Nota 12 - Pasivo a Largo Plazo

	<u>2,004</u>	<u>2,003</u>
Banco del Pichincha		
Operación reestructurada con vencimientos hasta octubre del 2004, pagos trimestrales e interes del 14.93% reajutable	-	741,044
Operación reestructurada con vencimientos hasta marzo del 2008, pagos trimestrales e interes del 14% reajutable	739,230	-
Banco de Machala		
Prestamo para financiamiento de vehiculo con vencimientos mensuales hasta septiembre del 2007 e interes fijo del 14.66%	24,357	-
Socios		
Préstamos de socios sin intereses y con vencimientos en el 2006	7,722	7,722
Sub-total	771,309	748,766
Menos vencimientos corrientes	(164,729)	(400,066)
TOTAL	<u><u>606,580</u></u>	<u><u>348,700</u></u>

Los vencimientos de estas obligaciones son:

	<u>2,004</u>	<u>2,003</u>
<u>31 de Diciembre de</u>		
2005	-	340,978
2006	253,731	7,722
2007	278,938	
2008	73,911	
TOTAL	<u><u>606,580</u></u>	<u><u>348,700</u></u>

En garantía de estas obligaciones la compañía a otorgado hipoteca abierta sobre terrenos, locales comerciales, oficina y vehiculos.

Nota 13 - Capital Social

Està representado por 22 millones de participaciones de \$ 0,04 de valor nominal unitario.

Nota 14 - Reserva Legal

La Ley requiere que se transfiera a la reserva legal por lo menos el 5% de la utilidad neta anual, hasta que la reserva llegue por lo menos al 20% del capital social. Dicha reserva no puede distribuirse como dividendo a los socios, excepto en caso de liquidación de la compañía pero puede utilizarse para cubrir cubrir pérdidas de operaciones o para capitalizarse.

Nota 15 - Reserva de Capital

Representa el efecto neto de la conversión de los estados financieros de sucres a dólares de los Estados Unidos de América. Esta reserva no puede distribuirse como dividendos a los accionistas pero puede utilizarse para cubrir pérdidas de operaciones o para capitalizarse.

Nota 16 - Transacciones Significativas con Compañías Relacionadas

Los saldos al 31 de diciembre del 2004 y 2003 no generan intereses y no tienen plazos de vencimientos específicos.

	Cuentas por Cobrar		Cuentas por Pagar	
	2,004	2,003	2,004	2,003
Celcorp S. A.	1,175,205	913,715	-	-
Servopap S. A.	272,793	230,308	-	-
Balcasa S. A.	166,433	146,153	-	-
Indutrade S. A.	24,554	19,568	-	-
Consortio Cia. General - Carrarsa	330,919	-	-	-
Lecinar S. A.	-	-	-	156,838
Predial Santa Martha	-	-	24,502	24,994
Consurba	-	-	13,740	13,740
Alcar	-	-	19,596	21,102
Otros	24,198	19,365	-	3,003
TOTAL	<u>1,994,102</u>	<u>1,329,109</u>	<u>57,838</u>	<u>219,677</u>

Nota 17 - Fideicomiso Mercantil Inmobiliario

Fideicomiso Mercantil La Primavera Dos

Constitucion.- mediante escritura publica otorgada ante la Notaria Decima Septima del canton Guayaquil, el dia 20 de agosto del 2004, la compania General de Construcciones C. Ltda, en calidad de Constituyente, los señores Victorio Rizzo Perez y la Sra. Argentina Serrano de Rizzo en calidad de Constituyentes Aportantes y Compania Integra S.A. Administradora de Fideicomisos (Integrasa), como la Fiduciaria, constituyeron el " Fideicomiso Mercantil Inmobiliario La Primavera Dos"

Finalidad.- La ejecucion y construccion sobre el lote de terreno a ser transferido por los Constituyentes Aportantes ubicados en la ciudad de Machala, del Proyecto de Vivienda La Primavera Dos con los recursos a ser aportados al Fideicomiso por el Constituyente Adherente (Banco Ecuatoriano de la Vivienda), y posterior venta de las viviendas de interes social comprendidas en el mismo a favor de terceros, previamente calificados como idoneos por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda.

Nota 17 - Fideicomisos Mercantil Inmobiliario (Cont.)

Patrimonio Autónomo.- A la fecha de constitución del Fideicomiso Mercantil, el patrimonio autónomo estuvo integrado por \$ 150,00 proveniente del aporte realizado por los Constituyentes Aportantes y mediante escritura pública del 2 de septiembre del 2004 se transfirió el terreno Lote Primavera Dos con una extensión de 73.072,98 metros cuadrados.

Suscripción del Contrato de Construcción del Proyecto de Vivienda.- Con fecha 10 de septiembre del 2004, el Fideicomiso Mercantil Inmobiliario La Primavera Dos representado por la Compañía Integra S.A. Administradora de Fideicomisos suscribió el contrato de Construcción con la Compañía General de Construcciones C. Ltda con el objeto de que construya las obras civiles de urbanización y vivienda correspondiente a los 508 solares que integran el proyecto aludido con un área máxima de 90 metros cuadrados cada uno en un plazo de 294 días calendarios, contados a partir desde la fecha en que la Constructora reciba el primer desembolso debidamente autorizado por la Junta del Fideicomiso.

Fideicomiso Mercantil La Primavera Uno

Constitución.- mediante escritura pública otorgada ante la Notaría Decima Septima del cantón Guayaquil, el día 1 de septiembre del dos mil cuatro, la compañía General de Construcciones C. Ltda, en calidad de Constituyente, los señores Victorio Rizzo Perez y la Sra. Argentina Serrano de Rizzo en calidad de Constituyentes Aportantes, y la Compañía Integra S.A. Administradora de Fideicomisos (Integrada), como la Fiduciaria, constituyeron el "Fideicomiso Mercantil Inmobiliario La Primavera Uno"

Finalidad.- La ejecución y construcción sobre el lote de terreno a ser transferido por los Constituyentes Aportantes ubicados en la ciudad de Machala, del Proyecto de Vivienda La Primavera Uno con los recursos a ser aportados al Fideicomiso por el Constituyente Adherente (Banco Ecuatoriano de la Vivienda), y posterior venta de las viviendas de interés social comprendidas en el mismo a favor de terceros previamente calificados como idóneos por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda.

Patrimonio Autónomo.- A la fecha de constitución del Fideicomiso Mercantil, el patrimonio autónomo estuvo integrado por \$ 150,00 proveniente del aporte realizado por los Constituyentes Aportantes y mediante escritura pública del 2 de septiembre del 2004 se transfirió el terreno Lote Primavera Uno con una extensión de 45.551,24 metros cuadrados.

Suscripción del Contrato de Construcción del Proyecto de Vivienda.- Con fecha 10 de septiembre del 2004, el Fideicomiso Mercantil Inmobiliario La Primavera Uno representado por la Compañía Integra S.A. Administradora de Fideicomisos suscribió el contrato de Construcción con la Compañía General de Construcciones C. Ltda con el objeto de que construya las obras civiles de urbanización correspondiente a los 305 solares que integran el proyecto aludido con un área máxima de 90 metros cuadrados cada uno en un plazo de 210 días calendarios, contados a partir desde la fecha en que la Constructora reciba el primer desembolso debidamente autorizado por la Junta del Fideicomiso.

Nota 18 - Garantías

Por Buen Uso de los Anticipos recibidos, la compañía contrató pólizas de seguros a favor del Fideicomiso Mercantil Inmobiliario La Primavera Uno y Dos y el Banco Ecuatoriano de la Vivienda por \$ 491,864 y \$ 2'042,604 con vencimientos el 9 y 11 de enero del 2005 respectivamente.

Nota 18 - Eventos Posteriores

A la fecha del informe la compañía tiene vigente pólizas de seguros por Buen Uso de Anticipos por \$ 578,235 y \$ 183,473 con vencimientos el 3 y 7 de junio del 2005 respectivamente.