

20297.

COMPAÑIA GENERAL DE CONSTRUCCIONES C.LTDA.

**ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006 Y 2005
E INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES	1
ESTADOS FINANCIEROS	
Balances Generales	2
Estados de Resultados	3
Estados de Cambios en el Patrimonio	4
Estados de Flujos de Efectivo	5
Notas a los Estados Financieros	6

PROFESIONALES Y SERVICIOS PROFISER C. LTDA. AUDITORES INDEPENDIENTES



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 2006 y 2005, 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 2006 y 2005, 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


CESAR SOBREVILLA CORNEJO
REG. 22223

Guayaquil, 26 de Julio del 2007

COMPañA GENERAL DE CONSTRUCCIONES C.LTDA.

BALANCES GENERALES AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006 Y 2005
(Expresado en dólares de E.U.A.)

	<u>2.006</u>	<u>2.005</u>
ACTIVOS		
ACTIVOS CORRIENTES:		
Caja y bancos	2.150	4.663
Cuentas por cobrar (Nota 3)	3.229.931	3.615.635
Inventarios (Notas 4 y 13)	1.008.573	1.036.547
Gastos anticipados	2.798	3.010
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	<u>4.243.452</u>	<u>4.659.855</u>
ACTIVO FIJO (Notas 5 y 11)	335.973	452.263
OTROS ACTIVOS (Nota 6)	22.949	48.171
TOTAL ACTIVOS	<u>4.602.374</u>	<u>5.160.289</u>
PASIVOS Y PATRIMONIO		
PASIVOS CORRIENTES:		
Sobregiros bancarios	-	3.764
Documentos por pagar (Nota 7)	178.764	227.294
Cuentas por pagar (Nota 8)	1.716.402	1.633.149
Impuestos por pagar (Nota 9)	2.643	10.587
Pasivos acumulados (Nota 10)	29.346	245.826
Vencimiento corriente de pasivo a largo plazo (Nota 11)	281.061	256.440
TOTAL PASIVOS CORRIENTES	<u>2.208.216</u>	<u>2.377.060</u>
PASIVO A LARGO PLAZO (Nota 11)	<u>74.034</u>	<u>352.850</u>
PATRIMONIO		
Capital suscrito (Nota 12)	880.000	880.000
Aportes de socios	430.000	430.000
Reserva legal (Nota 13)	7.514	4.774
Reserva de capital (Nota 14)	1.370.192	1.370.192
Pérdidas acumuladas	(367.582)	(254.587)
TOTAL PATRIMONIO	<u>2.320.124</u>	<u>2.430.379</u>
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	<u>4.602.374</u>	<u>5.160.289</u>

COMPAÑIA GENERAL DE CONSTRUCCIONES C.LTDA.

**ESTADOS DE RESULTADOS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006 Y 2005
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	<u>2.006</u>	<u>2.005</u>
INGRESOS:		
Fideicomisos Inmobiliarios (Nota 17)	890.164	4.643.223
Obras por administracion	-	744.368
Otros	129.245	41.662
TOTAL	<u>1.019.409</u>	<u>5.429.253</u>
COSTOS Y GASTOS:		
Fideicomisos Inmobiliarios (Nota 17)	736.582	3.237.405
Otros	35.846	1.760.544
Gastos administrativos	225.246	275.341
Gastos financieros	131.991	115.741
TOTAL	<u>1.129.665</u>	<u>5.389.032</u>
(PERDIDA) UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACION TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA	(110.256)	40.221
Participación de trabajadores		6.033
Impuesto a la renta		6.790
TOTAL	<u>-</u>	<u>12.823</u>
(PERDIDA) UTILIDAD NETA	<u>(110.256)</u>	<u>27.398</u>

COMPAÑIA GENERAL DE CONSTRUCCIONES C.LTDA.

**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006 Y 2005
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	Capital Suscrito	Aportes de Socios	Reservas		Pérdidas Acumuladas
			Legal	De Capital	
31 de diciembre del 2004	880.000	430.000	4.113	1.370.192	(281.323)
Distribucion de utilidades			661		(661)
Utilidad neta					27.398
31 de diciembre del 2005	<u>880.000</u>	<u>430.000</u>	<u>4.774</u>	<u>1.370.192</u>	<u>(254.586)</u>
Distribucion de utilidades			2.740		(2.740)
Pérdida					(110.256)
31 de diciembre del 2006	<u>880.000</u>	<u>430.000</u>	<u>7.514</u>	<u>1.370.192</u>	<u>(367.582)</u>

COMPAÑIA GENERAL DE CONSTRUCCIONES C.LTDA.

**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006 Y 2005
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	<u>2.006</u>	<u>2.005</u>
FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDAD DE OPERACION:		
(Perdida) Utilidad neta	(110.256)	27.398
Ajustes para conciliar la utilidad (perdida) neta con el efectivo neto (utilizado) provisto por actividades de operación		
Depreciación	37.519	69.591
	<u>(72.737)</u>	<u>96.989</u>
CAMBIOS NETOS EN ACTIVOS Y PASIVOS		
(Aumento) disminución:		
Cuentas por cobrar	385.704	1.263.101
Inventarios	27.974	1.780.325
Gastos anticipados	212	407
Otros activos	59	(17.256)
Aumento (disminución):		
Cuentas por pagar	83.255	(3.733.462)
Impuestos por pagar	(7.945)	(2.643)
Pasivos acumulados	(216.480)	13.398
Efectivo neto (utilizado) provisto por actividades de operacion	<u>200.042</u>	<u>(599.140)</u>
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSION:		
Adiciones de activo fijo	-	(5.285)
Ventas de activo fijo	78.771	(7.247)
Venta inversiones permanentes	25.163	-
Efectivo neto (utilizado) provisto por actividades de inversion	<u>103.934</u>	<u>(12.532)</u>
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Obligaciones bancarias, netas	<u>(306.489)</u>	<u>13.732</u>
(DISMINUCION) AUMENTO NETO DE EFECTIVO	(2.513)	(597.940)
EFFECTIVO AL INICIO DEL AÑO	<u>4.663</u>	<u>602.603</u>
EFFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	<u>2.150</u>	<u>4.663</u>

COMPAÑIA GENERAL DE CONSTRUCCIONES C.LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006 Y 2005 (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.

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 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, 10 % para equipos en general y muebles y enseres, 20% para vehículos y 33% 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.

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>2.006</u>	<u>2.005</u>
Clientes	2.644.309	2.546.301
Compañías relacionadas (Nota 15)	269.305	518.905
Empleados y socios	159	33.515
Anticipos a contratistas y proveedores	96.347	299.603
Fondo de Garantía	4.305	4.305
Impuesto a la renta (Nota 9)	175.503	173.409
Impuesto al valor agregado	40.003	39.597
TOTAL	<u><u>3.229.931</u></u>	<u><u>3.615.635</u></u>

Nota 4 - Inventarios

	<u>2.006</u>	<u>2.005</u>
Terrenos urbanizados	119.764	119.764
Localidades estadio de barcelona	736.602	596.797
Parqueos edificio las camaras	-	155.805
Obras en ejecución	125.573	109.139
Repuestos y suministros	26.634	55.042
TOTAL	<u><u>1.008.573</u></u>	<u><u>1.036.547</u></u>

Nota 5 - Activo Fijo

El movimiento de activos fijos fue el siguiente:

	<u>12-31-05</u>	Adiciones	<u>Ventas</u>	<u>12-31-06</u>
Terrenos	10.610	-	-	10.610
Edificios e instalaciones	354.486	-	-	354.486
Equipo de camino	1.133.256	-	(807.047)	326.209
Equipo de construcción	144.644	-	(37.823)	106.821
Equipos varios	37.341	-	-	37.341
Muebles y equipos de oficina	169.439	-	-	169.439
Equipos de computación	86.811	-	-	86.811
Vehículos	159.819	-	(77.594)	82.225
Sub-total	2.096.406	-	(922.464)	1.173.942
Depreciación acumulada	<u>(1.644.143)</u>	<u>(37.519)</u>	<u>843.693</u>	<u>(837.969)</u>
TOTAL	<u><u>452.263</u></u>	<u><u>(37.519)</u></u>	<u><u>(78.771)</u></u>	<u><u>335.973</u></u>

Nota 5 - Activo Fijo (Continuacion)

	12-31-04	Adiciones	Ventas	12-31-05
Terrenos	10.610			10.610
Edificios e instalaciones	354.486			354.486
Equipo de camino	1.157.190		(23.934)	1.133.256
Equipo de construcción	144.644			144.644
Equipos varios	37.341			37.341
Muebles y equipos de oficina	164.864	4.575		169.439
Equipos de computación	86.101	710		86.811
Vehiculos	202.030		(42.211)	159.819
Sub-total	<u>2.157.266</u>	<u>5.285</u>	<u>(66.145)</u>	<u>2.096.406</u>
Depreciación acumulada	(1.647.944)	(69.591)	73.392	(1.644.143)
TOTAL	<u><u>509.322</u></u>	<u><u>(64.306)</u></u>	<u><u>7.247</u></u>	<u><u>452.263</u></u>

Al 31 de Diciembre incluye los siguientes activos totalmente depreciados:

	2.006	2.005
Edificios e instalaciones	723	723
Equipo de camino	31.294	241.585
Equipo de construcción	51.569	47.634
Equipos varios	31.506	21.857
Muebles y equipos de oficina	154.268	27.484
Equipos de computación	85.924	71.088
Vehiculos	46.065	158.505
TOTAL	<u><u>401.349</u></u>	<u><u>568.876</u></u>

Nota 6 - Otros Activos

	2.006	2.005
Inversiones en acciones *		
Produbanco	-	25.163
Indutrade S. A. *	22.606	22.606
Otras	343	402
TOTAL	<u><u>22.949</u></u>	<u><u>48.171</u></u>

* Participación del 100% del capital social equivalente a \$79,966.85 de valor patrimonial proporcional según balance al 31 de diciembre del 2006.

Nota 7 - Documentos por Pagar

	2.006	2.005
Banco del Pacifico		
Préstamo con vencimientos mensuales hasta agosto del 2007 e interés del 11%	176.476	225.000
Otros	2.288	2.294
TOTAL	<u><u>178.764</u></u>	<u><u>227.294</u></u>

Nota 8 - Cuentas por Pagar

	<u>2.006</u>	<u>2.005</u>
Proveedores	781.258	805.823
Anticipos de contratos		
Fideicomiso Inmobiliario (Nota 16)	13.704	670.572
Otros	90.636	6.460
Compañías relacionadas (Nota 15)	476.535	126.183
Socios	324.124	-
Otros	30.145	24.111
TOTAL	<u>1.716.402</u>	<u>1.633.149</u>

Nota 9 - Impuestos por Pagar

	<u>2.006</u>	<u>2.005</u>
Retenciones en la fuente por pagar		
Impuesto a la renta	919	3.258
Impuesto al valor agregado	1.724	7.329
TOTAL	<u>2.643</u>	<u>10.587</u>

El movimiento del impuesto a la renta fue el siguiente:

	<u>2.006</u>	<u>2.005</u>
Saldo al inicio del año	174.155	165.272
Retenciones en la fuente	1.348	14.927
Impuesto causado	-	(6.790)
Saldo al final del año	<u>175.503</u>	<u>173.409</u>

El impuesto a la renta se calcula a una tasa del 25% sobre la utilidad impositiva, aplicables a las utilidades distribuídas.

Nota 10 - Pasivos Acumulados

	<u>2.006</u>	<u>2.005</u>
Beneficios sociales		
Aporte patronal	7.733	202.760
Décimo tercer y cuarto sueldo	4.752	10.497
Vacaciones	4.872	19.939
Fondo de reserva	11.989	6.597
Participación de trabajadores	-	6.033
TOTAL	<u>29.346</u>	<u>245.826</u>

El movimiento de los beneficios sociales fue el siguiente:

	<u>2.006</u>	<u>2.005</u>
Saldo al inicio del año	245.826	232.428
Provisiones	20.392	77.241
Pagos	(236.872)	(63.843)
Saldo al final del año	<u>29.346</u>	<u>245.826</u>

Nota 11 - Pasivo a Largo Plazo

	<u>2.006</u>	<u>2.005</u>
Banco del Pichincha		
Operación reestructurada con vencimientos en marzo del 2008, pagos trimestrales e interes del 14% reajutable	345.517	581.977
Banco de Machala		
Préstamo para financiamiento de vehiculo con vencimientos mensuales hasta septiembre del 2007 e interes fijo del 14.66%	9.578	19.591
Socios		
Préstamos de socios sin intereses y con vencimientos en el 2006		7.722
Sub-total	<u>355.095</u>	<u>609.290</u>
Menos vencimientos corrientes	<u>(281.061)</u>	<u>(256.440)</u>
TOTAL	<u><u>74.034</u></u>	<u><u>352.850</u></u>

Los vencimientos de estas obligaciones son:

	<u>2.006</u>	<u>2.005</u>
<u>Años</u>		
2007	-	278.939
2008	74.034	73.911
TOTAL	<u><u>74.034</u></u>	<u><u>352.850</u></u>

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

Nota 12 - Capital Suscrito

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

Nota 13 - 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 50% del capital suscrito. Dicha reserva no puede distribuirse como dividendo en efectivo, excepto en caso de liquidación de la compañía pero puede utilizarse para cubrir pérdidas de operaciones o para capitalizarse.

Nota 14 - 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 15 - Transacciones Significativas con Compañías Relacionadas

Los saldos no causan intereses y no tienen plazos de vencimientos definidos

	Cuentas por Cobrar		Cuentas por Pagar	
	2.006	2.005	2.006	2.005
Servopap S.A.	41.254	304.988		-
Balcasa S.A.	181.825	174.621		-
Indutrade S.A.	30.333	25.748		-
Predial Santa Martha S.A.		-		23.491
Lecinar		-	453.270	-
Moconsa S.A.		-	23.265	7.515
Alcar		-		18.399
Otros	15.893	13.548		76.778
TOTAL	<u>269.305</u>	<u>518.904</u>	<u>476.535</u>	<u>126.183</u>

Nota 16 - Fideicomisos Mercantil Inmobiliario Primavera Dos y Primavera Uno

Constitucion.- mediante escrituras publicas otorgada ante la Notaria Decima Septima del canton Guayaquil, el dia 20 de agosto del 2004 y 1 de septiembre del 2004 respectivamente, Compañia General de Construcciones C.Ltda en calidad de Constituyente, los senores Victortio Veneto Rizzo Perez y la Sra. Argentina Serrano de Rizo en calidad de Constituyentes Aportantes, e Integra S. A. Administradora de Fideicomisos (Integrasa), como la Fiduciaria, constituyeron los Fideicomisos Mercantil Inmobiliario Primavera Dos y Primavera Uno.

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 Primavera Dos y 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 interes social comprendidas en el mismo a favor de terceros, previamente calificados como idoneos por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda.

Patrimonio Autonomo.- A la fecha de constitucion de los fideicomisos mercantiles, el patrimonio autonomo estuvo integrado por \$150 provenientes del aporte realizado por los constituyentes aportantes y mediante escritura publica del 2 de septiembre del 2004 se transfirio los terrenos Lote Primavera Dos con una extension de 73.072,98 metros cuadrados y Lote Primavera Uno con una extension de 45.551,24 metros cuadrados.

Contrato de Construccion del Proyecto de Vivienda.- Con fecha 10 de septiembre del 2004, el Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Primavera Dos y Primavera Uno representado por la Compania Integra S.A. Administradora de Fideicomisos suscribio los contratos de Construccion con la Compania General de Construcciones C. Ltda., con el objeto de que construya las obras civiles de urbanizacion y vivienda correspondiente a los 508 solares que integran el proyecto Primavera Dos con un area maxima de 90 metros cuadrados cada uno en un plazo de 294 dias calendarios y, 305 solares que integran el proyecto Primavera Uno con un area maxima de 90 metros cuadrados cada uno en un plazo de 210 dias calendarios, contados a partir desde la fecha en que la constructora reciba el primer desembolso debidamente autorizado por el fideicomiso.

Nota 17 - Garantías

Por Buen Uso de los anticipos recibidos, la compañía contrato polizas de seguros a favor del Fideicomiso Mercantil Inmobiliario La Primavera Uno y Dos y el Banco Ecuatoriano de la Vivienda por \$ 549,000 y \$ 548,640 con vencimientos el 28 de marzo y 17 de abril del 2006 respectivamente

Nota 18 - Eventos Posteriores

A la fecha de este informe no se produjeron eventos importantes que pudieran tener efectos significativos en los estados financieros
