

**COMPANÍA GENERAL DE CONSTRUCCIONES C.LTDA.**

**ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007 Y 2006  
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.

## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

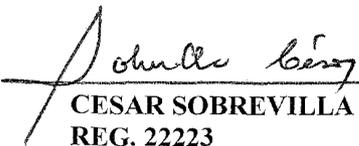
A los Socios de  
**COMPAÑÍA GENERAL DE CONSTRUCCIONES C. LTDA.**  
Guayaquil, Ecuador

Hemos auditado los balances generales de **COMPAÑÍA GENERAL DE CONSTRUCCIONES C. LTDA.**, al 31 de Diciembre del 2007 y 2006, 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 2007 y 2006, 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, 9 de Mayo del 2008

**COMPañA GENERAL DE CONSTRUCCIONES C.LTDA.**

**BALANCES GENERALES AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007 Y 2006**  
**(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	<u>2.007</u>	<u>2.006</u>
ACTIVOS		
ACTIVOS CORRIENTES:		
Caja y bancos	8.869	2.150
Cuentas por cobrar (Nota 3)	2.842.669	3.229.931
Inventarios (Notas 4 y 13)	1.349.339	1.008.573
Gastos anticipados	1.301	2.798
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	<u>4.202.178</u>	<u>4.243.452</u>
ACTIVO FIJO (Notas 5 y 11)	297.966	335.973
OTROS ACTIVOS (Nota 6)	22.909	22.949
TOTAL ACTIVOS	<u><u>4.523.053</u></u>	<u><u>4.602.374</u></u>
PASIVOS Y PATRIMONIO		
PASIVOS CORRIENTES:		
Documentos por pagar (Nota 7)	388	178.764
Cuentas por pagar (Nota 8)	1.989.719	1.716.402
Impuestos por pagar (Nota 9)	1.579	2.643
Pasivos acumulados (Nota 10)	65.548	29.346
Vencimiento corriente de pasivo a largo plazo (Nota 11)	280.985	281.061
TOTAL PASIVOS CORRIENTES	<u>2.338.219</u>	<u>2.208.216</u>
PASIVO A LARGO PLAZO (Nota 11)	<u>-</u>	<u>74.034</u>
PATRIMONIO		
Capital suscrito (Nota 12)	880.000	880.000
Aportes de socios	430.000	430.000
Reserva legal (Nota 13)	7.514	7.514
Reserva de capital (Nota 14)	1.370.192	1.370.192
Pérdidas acumuladas	(502.872)	(367.582)
TOTAL PATRIMONIO	<u>2.184.834</u>	<u>2.320.124</u>
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	<u><u>4.523.053</u></u>	<u><u>4.602.374</u></u>

**COMPañIA GENERAL DE CONSTRUCCIONES C.LTDA.**

**ESTADOS DE RESULTADOS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007 Y 2006  
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	<u>2.007</u>	<u>2.006</u>
INGRESOS:		
Fideicomisos Inmobiliarios (Nota 16)	265.842	890.164
Otros	526.193	129.245
TOTAL	<u>792.035</u>	<u>1.019.409</u>
COSTOS Y GASTOS:		
Obras por administración	528.561	772.428
Gastos administrativos	331.798	225.246
Gastos financieros	66.965	131.991
TOTAL	<u>927.324</u>	<u>1.129.665</u>
PERDIDA	<u>(135.289)</u>	<u>(110.256)</u>

**COMPANÍA GENERAL DE CONSTRUCCIONES C.LTDA.**

**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007 Y 2006  
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	<u>Capital Suscrito</u>	<u>Aportes de Socios</u>	<u>Reservas</u>		<u>Pérdidas Acumuladas</u>
			<u>Legal</u>	<u>De Capital</u>	
31 de diciembre del 2005	880.000	430.000	4.774	1.370.192	(254.587)
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>(367.583)</u>
Pérdida					(135.289)
31 de diciembre del 2007	<u>880.000</u>	<u>430.000</u>	<u>7.514</u>	<u>1.370.192</u>	<u>(502.872)</u>

**COMPañIA GENERAL DE CONSTRUCCIONES C.LTDA.**

**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007 Y 2006  
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	<u>2.007</u>	<u>2.006</u>
<b>FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDAD DE OPERACION:</b>		
Perdida	(135.289)	(110.256)
Ajustes para conciliar la perdida con el efectivo neto provisto por actividades de operación		
Depreciación	38.001	37.519
	<u>(97.288)</u>	<u>(72.737)</u>
<b>CAMBIOS NETOS EN ACTIVOS Y PASIVOS</b>		
(Aumento) disminución:		
Cuentas por cobrar	387.262	385.704
Inventarios	(340.766)	27.974
Gastos anticipados	1.497	212
Otros activos	40	59
Aumento (disminución):		
Cuentas por pagar	273.317	83.255
Impuestos por pagar	(1.064)	(7.945)
Pasivos acumulados	36.202	(216.480)
Efectivo neto provisto por actividades de operación	<u>259.200</u>	<u>200.042</u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSION:</b>		
Ventas de activo fijo	6	78.771
Venta inversiones permanentes	-	25.163
Efectivo neto provisto por actividades de inversión	<u>6</u>	<u>103.934</u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</b>		
Obligaciones bancarias, netas	<u>(252.486)</u>	<u>(306.489)</u>
<b>AUMENTO (DISMINUCION) NETA DE EFECTIVO</b>	6.720	(2.513)
<b>EFFECTIVO AL INICIO DEL AÑO</b>	<u>2.150</u>	<u>4.663</u>
<b>EFFECTIVO AL FINAL DEL AÑO</b>	<u><u>8.869</u></u>	<u><u>2.150</u></u>

**COMPañIA GENERAL DE CONSTRUCCIONES C.LTDA.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007 Y 2006  
(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, 5% para edificios 10 % para muebles y enseres y maquinarias y equipos, 20% para vehículos, equipos de camino y 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>2.007</u>	<u>2.006</u>
Clientes	2.309.846	2.644.309
Compañías relacionadas (Nota 15)	294.512	269.305
Empleados y socios	5.166	159
Anticipos a contratistas y proveedores	3.520	96.347
Fondo de Garantía	4.305	4.305
Impuesto a la renta (Nota 9)	188.666	175.503
Impuesto al valor agregado	36.654	40.003
	<u>2.842.669</u>	<u>3.229.931</u>

**Nota 4 - Inventarios**

	<u>2.007</u>	<u>2.006</u>
Terrenos urbanizados	119.764	119.764
Localidades estadio de barcelona	736.602	736.602
Obras en ejecución	470.429	125.573
Repuestos y suministros	22.544	26.634
	<u>1.349.339</u>	<u>1.008.573</u>

**Nota 5 - Activo Fijo**

El movimiento de activos fijos fue el siguiente:

	<u>12-31-06</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Ventas</u>	<u>12-31-07</u>
Terrenos	10.611	-	-	10.611
Edificios	354.486	-	-	354.486
Muebles y enseres	131.054	-	-	131.054
Maquinarias y equipos	182.544	-	(9.402)	173.142
Equipos de computación	86.811	-	-	86.811
Vehículos y equipos de camino	415.726	-	(452)	415.274
Sub-total	1.181.232	-	(9.854)	1.171.378
Depreciación acumulada	(845.259)	(38.001)	9.848	(873.412)
	<u>335.973</u>	<u>(38.001)</u>	<u>(6)</u>	<u>297.966</u>

	<u>12-31-05</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Ventas</u>	<u>12-31-06</u>
Terrenos	10.611	-	-	10.611
Edificios	354.486	-	-	354.486
Muebles y enseres	131.054	-	-	131.054
Maquinarias y equipos	220.367	-	(37.823)	182.544
Equipos de computación	86.811	-	-	86.811
Vehículos y equipos de camino	1.300.367	-	(884.641)	415.726
Sub-total	2.103.696	-	(922.464)	1.181.232
Depreciación acumulada	(1.651.433)	(37.519)	843.693	(845.259)
	<u>452.263</u>	<u>(37.519)</u>	<u>(78.771)</u>	<u>335.973</u>

### Nota 5 - Activo Fijo (Continuacion)

Al 31 de Diciembre incluye los siguientes activos totalmente depreciados:

	<u>2.007</u>	<u>2.006</u>
Maquinarias y equipos	117.995	120.916
Muebles y enseres	126.807	126.686
Equipos de computación	85.269	85.269
Vehiculos y equipos de camino	357.824	372.276
	<u>687.895</u>	<u>705.147</u>

### Nota 6 - Otros Activos

	<u>2.007</u>	<u>2.006</u>
Inversiones en acciones *		
Indutrade S. A. *	22.606	22.606
Otras	303	343
	<u>22.909</u>	<u>22.949</u>

\* Participacion 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

	<u>2.007</u>	<u>2.006</u>
Banco del Pacifico		
Préstamo con vencimientos mensuales hasta agosto del 2007 e interes del 11%	-	176.476
Otros	388	2.288
	<u>388</u>	<u>178.764</u>

### Nota 8 - Cuentas por Pagar

	<u>2.007</u>	<u>2.006</u>
Proveedores	1.001.949	1.082.882
Anticipos de contratos	402.033	104.340
Compañías relacionadas (Nota 15)	563.004	476.535
Socios	22.500	22.500
Otros	233	30.145
	<u>1.989.719</u>	<u>1.716.402</u>

**Nota 9 - Impuestos por Pagar**

	<u>2.007</u>	<u>2.006</u>
Retenciones en la fuente por pagar		
Impuesto a la renta	544	919
Impuesto al valor agregado	1.035	1.724
	<u>1.579</u>	<u>2.643</u>

El movimiento del impuesto a la renta fue el siguiente:

	<u>2.007</u>	<u>2.006</u>
Saldo al inicio del año	175.503	174.155
Retenciones en la fuente	13.162	1.348
Saldo al final del año	<u>188.665</u>	<u>175.503</u>

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

**Nota 10 - Pasivos Acumulados**

	<u>2.007</u>	<u>2.006</u>
Beneficios sociales		
Aporte patronal	6.353	7.733
Décimo tercer y cuarto sueldo	2.589	4.752
Vacaciones	7.612	4.872
Fondo de reserva	15.968	11.989
Subtotal	<u>32.522</u>	<u>29.346</u>
Intereses por pagar	33.026	-
	<u>65.548</u>	<u>29.346</u>

El movimiento de los beneficios sociales fue el siguiente:

	<u>2.007</u>	<u>2.006</u>
Saldo al inicio del año	29.346	245.826
Provisiones	37.382	20.392
Pagos	(34.206)	(236.872)
Saldo al final del año	<u>32.522</u>	<u>29.346</u>

### Nota 11 - Pasivo a Largo Plazo

	<u>2.007</u>	<u>2.006</u>
Banco del Pichincha Operación reestructurada con vencimientos en marzo del 2008, pagos trimestrales e interes del 14% reajutable	280.985	345.517
Banco de Machala Prestamo para financiamiento de vehiculo con vencimientos mensuales hasta septiembre del 2007 e interes fijo del 14.66%	-	9.578
Sub-total	<u>280.985</u>	<u>355.095</u>
Menos vencimientos corrientes	<u>(280.985)</u>	<u>(281.061)</u>
	<u>-</u>	<u>74.034</u>

Los vencimientos de estas obligaciones son:

<u>Años</u>	<u>2.007</u>	<u>2.006</u>
2008	-	74.034

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	
	2.007	2.006	2.007	2.006
Servopap S.A.	56.729	41.254	-	-
Balcasa S.A.	188.181	181.825	-	-
Indutrade S.A.	32.440	30.333	-	-
Lecinar	-	-	534.156	453.270
Moconsa S.A.	-	-	28.848	23.265
Otros	17.162	15.893	-	-
	<u>294.512</u>	<u>269.305</u>	<u>563.004</u>	<u>476.535</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, Compañía 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 Compañía Integra S.A. Administradora de Fideicomisos suscribio los contratos de Construccion con la Compañía 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 - Eventos Posteriores

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