

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de Construcciones y Fiscalizaciones, COFISCA S.A.

Hemos auditado el Balance General de COFISCA al 31 de diciembre de 1996, y los correspondientes estados de cambios en el patrimonio de los accionistas y de cambios en la posición financiera por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la administración de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros, basada en nuestra auditoría.

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas. Dichas 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 sustenta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Incluye también la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones importantes hechas por la administración, 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 referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Construcciones y Fiscalizaciones, COFISCA S.A. al 31 de diciembre de 1996, los resultados de sus operaciones y de cambios en la posición financiera por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados, modificados en ciertos aspectos por normas y prácticas contables establecidas o autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador



Lcdo. Luis Sánchez
SC - RNAE - 277

COFISCA S.A.

BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 1996

ACTIVO

(S u c r e s)

ACTIVO CORRIENTE

19.917'644.964

Bancos	249'631.647
Cuentas por cobrar	463'712.695
Otras cuentas por cobrar	9'627.600
Construcciones en proceso (Nota 2)	19.194'673.022

ACTIVOS FIJOS (Nota 3)

33'887.236

Muebles y Enseres	26'016.712
Equipos de Computación	10'732.393
● tal	36'749.105
Menos depreciación acumulada	(2'861.869)

OTROS ACTIVOS

1'775.023

Gastos de Constitución (Nota 4)	1'775.023
---------------------------------	-----------

TOTAL ACTIVO

19.953'307.223
=====

●
●
●
Ver notas a los Estados Financieros

COFISCA S.A.

BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 1996

PASIVO Y PATRIMONIO

(S u c r e s)

PASIVO

PASIVO CORRIENTE

19.941'756.468

Préstamos Bancarios (Nota 5)	12.732'268.691
Proveedores	536'497.184
Anticipos de clientes (Nota 6)	6.669'240.709
Otras cuentas por pagar	2'839.144
Beneficios sociales	910.740

PATRIMONIO

11'550.755

Capital social	5'000.000
Reserva revaloriz. patrimonio	2'683.004
Reexpresión monetaria	3'867.751

TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO

19.953'307.223
=====

Ver notas a los Estados Financieros

COFISCA S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN LA POSICION FINANCIERA
Por el año terminado el 31 de Diciembre de 1996

ORIGEN DE FONDOS:

De Operaciones:
Utilidad Neta

0

0
=====

APLICACION DE FONDOS:

Adición de Activos Fijos
Ajustes Varios

28'794.827
175.870

28'618.957

Disminución Capital de Trabajo

(28'618.957)
=====

Capital de Trabajo al 31-Dic-1996
Capital de Trabajo al 31-Dic-1995

(24'111.504)
4'507.453

Disminución Capital de Trabajo

(28'618.957)
=====

COFISCA S.A.

ESTADO DE EVOLUCION PATRIMONIAL

Por el año terminado el 31 de Diciembre de 1996

Descripción	Saldo a Dic 1995	Reexpresión Monetaria 1996	Transfe rencias	Saldo a Dic 1996
Capital Social	5'000.000			5'000.000
Reserva por Revalorización de Patrimonio	5'999.427	1'592.719	(4'909.142)	2'683.004
Reexpresión Monetaria	(4'909.142)	3'867.751	4'909.142	3'867.751

Saldo Total a Diciembre 31	6'090.285	5'460.470	0	11'550.755
=====				

Ver notas a los Estados Financieros

COFISCA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 1996

1. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Construcciones y Fiscalizaciones COFISCA S.A., fue constituida en Ecuador desde el 22 de Febrero de 1989 y su actividad principal es la construcción y comercialización de bienes inmuebles, la compañía comenzó a operar en 1994.

Bases de Presentación.- Los estados financieros adjuntos fueron preparados de acuerdo con normas y prácticas contables establecidas o autorizadas por la Superintendencia de Compañías, el Balance General al 31 de diciembre de 1996, fue preparado aplicando el Sistema de Corrección Monetaria Integral de conformidad con lo establecido en disposiciones legales, utilizando para ellos, principalmente, el índice de precios al consumidor a nivel nacional para dar efecto a los cambios en el poder adquisitivo del sucre en las partidas no monetarias como está indicado en el párrafo siguiente.

Corrección Monetaria.- Los estados financieros de 1996, incluyen los ajustes por corrección monetaria de las partidas no monetarias al 31 de diciembre de 1996, como sigue:

Propiedades y Otros Activos: Se han ajustado en base al índice de precios al consumidor al 31 de diciembre de 1996.

Patrimonio: Los saldos iniciales y los movimientos que no implican transferencia entre cuentas se ajustan en base a la variación porcentual del índice de precios al consumidor hasta diciembre 31 de 1996, el valor del ajuste se registra con crédito a la cuenta reserva por revalorización, excepto el ajuste a déficit acumulado al inicio que se registra en la misma cuenta.

Reexpresión Monetaria: Esta cuenta registra las contrapartidas de los ajustes a los activos y pasivos no monetarios y del patrimonio. El saldo de esta cuenta no está sujeta a reexpresión.

Construcciones: Las construcciones se registran contablemente de acuerdo al método de obra terminada, conforme a los principios contables como también a disposiciones tributarias

Propiedades: Están registradas al costo reexpresado. El costo reexpresado es depreciado de acuerdo con el método de línea recta en función de los siguientes porcentajes anuales establecidos por la Ley de Régimen Tributario Interno: mobiliario y equipo de oficina 10%, equipos de computación 20%

Impuesto a la Renta: La provisión se constituirá de acuerdo a las disposiciones tributarias que rigen para las compañías constructoras

2. CONSTRUCCIONES EN PROCESO

La compañía comenzó a operar a partir de 1994, en la construcción de la ciudadela Girasol, al 31 de Diciembre de 1996 la construcción se encuentra casi terminada, habiéndose iniciado la comercialización correspondiente; se estima que en 1997 se terminará la construcción total y se entregará las viviendas.

3. ACTIVOS FIJOS

El movimiento de los activos fijos durante de 1996, fue el siguiente:

	(S U C R E S)	
	COSTO	DEPRECIACION
Saldo al inicio del año	0	0
Adquisiciones	31'167.969	
Depreciación anual-1996		2'373.142
Reexpresión monetaria 1996	5'581.136	488.727
	-----	-----
Saldo al final del año	36'749.105	2'861.869
	=====	=====

4. GASTOS DE CONSTITUCION

El movimiento de cargos y gastos diferidos, en período económico de 1996, fue el siguiente:

	(S U C R E S)	
	COSTOS	AMORTIZACIONES
Saldo al inicio del año	1'582.832	0
Amortización Anual 1996		175.870
Reexpresión Monetaria 1996	368.061	
	-----	-----
Saldo al final del año	1'950.893	175.870
	=====	=====

5. PRESTAMOS BANCARIOS

Al 31 de Diciembre de 1996, se descompone como sigue:

	(Suces)
Banco del Progreso - Banco Ecuatoriano de la Vivienda	3.000'000.000
Banco del Progreso	9.462'268.691
Cartas de Crédito Domésticas	270'000.000

T o t a l	12.732'268.691
	=====

6. ANTICIPOS DE CLIENTES

Al 31 de Diciembre de 1996, se descompone como sigue:

	(Suces)
Anticipo personal de la Policia	5.610'553.970
Anticipo clientes particulares	1.058'686.739

T o t a l	6.669'240.709
	=====

7. RESERVA LEGAL

Legal.- Conforme el artículo 339 de la Ley de Compañías que establece una apropiación obligatoria de un valor no menor del 10% de la utilidad anual para su constitución hasta que alcance por lo menos el 50% del capital pagado. El saldo de esta reserva puede ser capitalizado o utilizado para cubrir pérdidas.

Revalorización.- Representa el ajuste por corrección monetaria de las cuentas patrimoniales excepto déficit acumulado al inicio y su saldo puede ser capitalizado.

Reexpresión Monetaria.- Como está indicado en la nota 1 el saldo de esta cuenta representa la contrapartida de los ajustes por corrección monetaria.

8. SITUACION TRIBUTARIA

Se encuentran pendientes de revisión por parte de las autoridades tributarias, los ejercicios económicos anteriores.

Las retenciones en la fuente realizadas durante el ejercicio económico de 1996; se han declarado íntegra y oportunamente al Ministerio de Finanzas.

9. 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 de los índices de precios al consumidor, preparada por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, es como sigue:

<u>Año terminado</u> <u>diciembre 31</u>	<u>Porcentaje</u> <u>de variación</u>
1990	50
1991	49
1992	60
1993	31
1994	25
1995	22
1996	25

10. EVENTOS SUBSECUENTES

A la fecha de emisión del informe por parte de los Auditores Externos, no han existido situaciones que a criterio de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros.