

OPINION DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

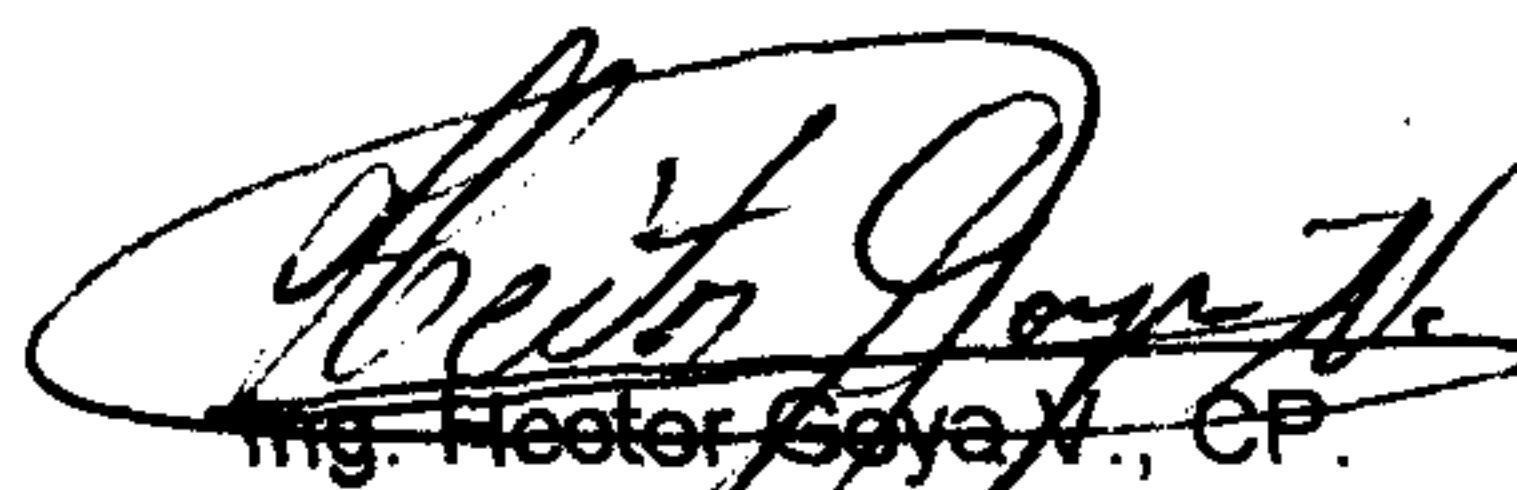
A los Accionistas y Directores
de **Kengar S. A.**:

Hemos auditado el balance general de **Kengar S. A.**, al **31 de Diciembre de 1995**, y los correspondientes estados de resultados, de evolución del patrimonio y flujos de caja por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la Administración de la Compañía. Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre dichos estados financieros basados en nuestra auditoría.

Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas. Estas normas requieren que planifiquemos y ejecutemos la auditoría para obtener una seguridad razonable de que los estados financieros están libres de manifestaciones erróneas importantes. Una auditoría incluye examinar, sobre una base de pruebas la evidencia que sustenta las cantidades y revelaciones en los estados financieros. Una auditoría también incluye la evaluación de los principios de contabilidad usados y las estimaciones significativas hechas por la Administración, así como la evaluación de la presentación de los estados financieros en conjunto. Creemos que nuestra auditoría proporciona una base razonable para nuestra opinión.

En nuestra opinión, los estados financieros arriba indicados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera de **Kengar S. A.** al **31 de Diciembre de 1995** los resultados de sus operaciones y flujos de caja por el año terminado en esa fecha, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados promulgados por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

CONSULTORES GOYA & MARTILLO C. LTDA.
SC-RNAE-197


Ing. Hector Goya V., CP.
REG-13516

Octubre 24 de 1996

KENGAR S. A.

Balance General

Al 31 de Diciembre de 1995

(Expresado en Miles de Suces)

ACTIVO		PASIVO Y PATRIMONIO DE ACCIONISTAS	
ACTIVOS CORRIENTES		PASIVO CORRIENTES:	
Caja y bancos	1,559	Documentos por pagar (Nota 6) -	1,276,200
Cuentas por Cobrar (Nota 3)	632,875	Cuentas por pagar (Nota 7)	3,360,902
Inventarios (Nota 4)	6,688,120	Pasivos acumulados (Nota 8)	200,829
Gastos anticipados	1,380	Impuestos por pagar (Nota 9)	6,769
Total Activos Corrientes	7,323,934	Total Pasivos Corrientes	4,844,700
INVERSIONES NO CORRIENTES (Nota 5) <i>a L.P.</i>	700,470 ✓	PATRIMONIO DE ACCIONISTAS:	
PROPIEDADES Y EQUIPO		Capital social (Nota 10)	6,000
Edificios	273,000	Reserva Legal	6,221
Muebles y enseres	19,007	Reserva por revalorización del patrimonio	10,235
Equipo de oficina	17,760	Reexpresión monetaria (Nota 11)	2,761,006
	309,767	Resultados acumulados	700,744
Menos, depreciación acumulada	(7,610)	Total de Patrimonio	3,484,206
Total Propiedades y Equipo	302,157		
OTROS ACTIVOS	2,345		
Total Activos	8,328,906	Total Pasivos y Patrimonio	8,328,906

KENGAR S. A.

Estado de Resultados

Al 31 de Diciembre de 1995

(Expresado en Miles de Suces)

Ventas	1,685,918
Costo de Venta	<u>1,510,631</u>
Utilidad bruta	175,288
Gastos de Operación	
Ventas	21,511
Generales y Administrativos	225,988
Depreciaciones y Amortizaciones	<u>12,041</u>
Total de Gastos de Operación	<u>259,540</u>
Pérdida por operación	(84,252)
Otros (Gastos) Ingresos	
Otros Ingresos	129,814
Gastos por Intereses	<u>(43,179)</u>
Total Otros (Gastos) Ingresos	<u>86,635</u>
Utilidad antes del Impuesto a la Renta	2,383
Impuesto a la Renta	<u>(596)</u>
Utilidad neta	<u><u>1,787</u></u>

KENGAR S. A.

Estado de Evolución del Patrimonio

Al 31 de Diciembre de 1995

(Expresado en Miles de Suces)

	<u>Capital Social</u>	<u>Reserva Legal</u>	<u>Reserva por Rev. del Patrim.</u>	<u>Reexpresión Monetaria</u>	<u>Resultados Acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldos a Enero 1 de 1995	6,000	6,221	6,997	1,749,291	561,412	2,329,921
Reexpresión Monetaria			3,238	1,011,715	137,545	1,152,498
Utilidad neta					1,787	1,787
Saldos al 31 de Diciembre de 1995	<u>6,000</u>	<u>6,221</u>	<u>10,235</u>	<u>2,761,006</u>	<u>700,744</u>	<u>3,484,206</u>

KENGAR S. A.

Estado de Flujos de Caja

Al 31 de Diciembre de 1995

(Expresado en Miles de Sucres)

Flujos de Caja de Actividades de Operación

Utilidad neta	1,787
Ajustes para reconciliar la utilidad neta con los fondos netos provenientes de las actividades de operación:	
Depreciaciones y amortizaciones	7,453
Cambios en cuentas por cobrar	3,432,404
Cambios en inversiones temporales	903
Cambios en inventarios	(3,589,312)
Cambios en gastos anticipados	(2,605)
Cambios en documentos por pagar	1,276,200
Cambios en cuentas por pagar	(523,837)
Cambios en impuestos por Pagar	4,557
Cambios en pasivos acumulados	200,829
	806,592
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	808,379

Flujos de Caja de Actividades de Inversión

Cambios en otros activos	3,963
Cambio en Inversiones no corrientes	(535,366)
Adquisición de activos fijos	(343,679)
Ventas de activos fijos	55,416
Efectivo neto usado en actividades de inversión	(819,666)

Disminución de efectivo y equivalente de efectivo (11,287)

Efectivo y equivalente de efectivo al inicio del año 12,846

Efectivo y equivalente de efectivo al final del año 1,559

KENGAR S. A.

Notas al Balance General

Al 31 de Diciembre de 1995

(Expresado en Miles de Sucres)

NOTA 1 - DESCRIPCIÓN DE ACTIVIDADES

La compañía está constituida en Ecuador desde Mayo de 1.989 y su actividad, de acuerdo con su objeto social es la promoción de programas de viviendas, urbanizaciones y edificaciones de todo tipo; planificación, diseños, fiscalización, instalación, construcción y, mantenimiento de toda clase de obras relacionadas con Ingeniería Civil.

NOTA 2 - RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Bases de Presentación de los Estados Financieros

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados, promulgados por la Superintendencia de Compañías del Ecuador, los que difieren de los principios de contabilidad internacionales, principalmente en que el valor neto de la reexpresión de las cuentas no monetarias del balance general y estado de resultados es registrado en el estado de resultados del período que se reexpresa.

Sistema de Corrección Monetaria

De acuerdo con la Ley 51 de Diciembre de 1993 y el Reglamento de Aplicación del Sistema de Corrección Monetaria promulgado en el Decreto Ejecutivo No. 2411 de Diciembre 30 de 1994 cuyo propósito es registrar los efectos de la inflación, la Compañía reexpresó las cuentas no monetarias del balance general como sigue:

Porcentaje anual - Resulta de la variación porcentual que registra el Índice Nacional de Precios al Consumidor, determinado en 22.2.% para 1995 por el Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC) mediante las variaciones ocurridas entre Noviembre del año actual y Noviembre del año anterior, aplicable a los activos y pasivos no monetarios y a las cuentas del patrimonio provenientes de, o adquiridos en periodos anteriores.

Porcentaje proporcional - Resulta de dividir para doce el porcentaje anual antes indicado y multiplicar su resultado por el número de meses transcurridos desde el primero del mes siguiente a la fecha de adquisición u ocurrencia y el ultimo día del cierre del ejercicio, aplicable a las transacciones de activos y pasivos no monetarios y a las cuentas del patrimonio por transacciones celebradas en el ejercicio actual.

Las cuentas no monetarias del balance general reexpresadas de acuerdo con este sistema son:

- Propiedades y Equipo
- Inventarios
- Patrimonio de accionistas

Propiedades y Equipo

Están registrados al costo de adquisición mas las revalorizaciones establecidas en el Sistema de Reexpresión Monetaria. El costo y las revalorizaciones son depreciados de acuerdo con el método de "línea recta" en función de los años de vida útil estimada como sigue:

	<u>Años</u>
Muebles y enseres	10
Equipos de oficina	10
Instalaciones	10

La revalorización de las propiedades y equipo son registradas en las cuentas de activos y depreciación acumulada correspondiente y se acreditan a la cuenta Reexpresión Monetaria cuyo uso es como se indica mas adelante en ésta misma Nota. De acuerdo con las disposiciones legales vigentes, informamos que como parte del examen de los estados financieros, los auditores externos revisaron, en todos los aspectos importantes, la reexpresión de las propiedades y equipo.

El valor reexpresado y la depreciación acumulada de los activos vendidos o retirados son rebajados de las cuentas correspondientes cuando se produce la venta o el retiro y el resultado es registrado en el período en que se causa. Los gastos de mantenimiento y reparación son registrados en los resultados del período y las mejoras o reparaciones que extienden la vida útil o incrementan la capacidad productiva se capitalizan.

Cargos Diferidos

Están representados por gastos de constitución que están registrados al valor original reexpresado de acuerdo con el Sistema de Corrección Monetaria. Los valores reexpresados son amortizados por el método de "línea recta".

Reserva por Revalorización del Patrimonio

Registra los ajustes por corrección monetaria de las cuentas del patrimonio de accionistas. El saldo de esta cuenta no puede distribuirse como utilidad a los propietarios pero puede ser devuelto en caso de liquidación. La capitalización o devolución no esta gravada con el impuesto a la renta.

De acuerdo con las resoluciones de la Superintendencia de Compañías, la Administración de las Compañías sujetas al Control de esta Superintendencia podrán compensar las pérdidas al cierre del ejercicio y las acumuladas de ejercicios anteriores con el saldo de la cuenta "Reserva por Revalorización de Patrimonio" incluyendo las que corresponde al ajuste del mismo ejercicio. Esta decisión deberá ser aprobada por la Junta General de socios o de accionistas que se reúna para conocer dichos estados financieros, en caso de no ser aprobada se efectuaran las reversiones correspondientes.

Reexpresión Monetaria

Registra el efecto de la corrección monetaria de las cuentas no monetarias del balance general. El saldo de ésta cuenta no esta sujeta a reexpresión. De acuerdo con la Ley 51, el saldo acreedor en la parte que exceda a las pérdidas acumuladas puede ser capitalizado hasta el 100% con una tarifa única del 20% de impuesto y el saldo deudor puede ser compensado total o parcialmente con la utilidades retenidas o reservas de libre disposición, causando un crédito tributario equivalente al 20% del valor compensado. El crédito tributario no puede ser mayor al impuesto a la renta calculado antes de la compensación menos el anticipo de impuesto calculado de acuerdo con la legislación vigente.

Partes Relacionadas

Registra las transacciones con compañías relacionadas por accionistas comunes con administración centralizadas, y son presentadas a su valor neto.

NOTA 3 - CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de Diciembre de 1995, está representado por clientes que adeudan estos valores por la adquisición de viviendas en la Urbanización "Los Geranios" de Guayaquil.

NOTA 4 - INVENTARIOS

Obras Urbanizacion "Los Geranios" - Segunda Etapa	S/. 3,808,303
Suites - Estadio Monumental del Barcelona	2,423,750
Viviendas "Los Geranios" - Segunda Etapa	282,801
Proyecto técnico " Los Geranios" - Segunda Etapa	79,243
Proyecto técnico " Los Geranios" - Tercera Etapa	57,791
Otros	36,232
Total	<u>S/. 6,688,120</u>

NOTA 5 - INVERSIONES NO CORRIENTES

Al 31 de Diciembre de 1995, está compuesto por 700,4 millones de sucres en Certificados de Aportaciones en la Cooperativa de Ahorro y Crédito "Unidad Familiar" Ltd. UNIFAM., participaciones que están sujetas a los excedentes o déficit de la institución financiera.

NOTA 6 - DOCUMENTOS POR PAGAR

Adquisición de C. P.

Banco La Previsora

Préstamo sobre firma por US\$ 97.500 con vencimiento a

Enero de 1996

Sl. 273,000

Unifam Ltda.

Préstamo sobre firma con vencimiento a Enero de 1996

32,176

Préstamo sobre firma con vencimiento a Febrero de 1996

746,000

Préstamo sobre firma con vencimiento a Marzo de 1996

225,024

Sl. 1,276,200

NOTA 7 - CUENTAS POR PAGAR

Contratistas

Sl. 98.413

Comerciales

129.618

Partes Relacionadas

2.869.775

Vicson

282.000

Kacorp

273.400

Erecorp

295.500

Qucorp

283.100

Ballarin

285.080

Menotisa

303.400

Falta

288.950

Hastalamar

285.245

Prosurka

291.100

Tarabita

282.000

Depósito por reservación

263.092

Total

Sl. 3.360.898

Al 31 de Diciembre de 1995, el saldo de las cuentas por pagar contratistas corresponde al Sr. Juan Caamaño por contratos de movimientos de tierras en la Urbanización "Los Geranios".

El saldo de cuentas por pagar comerciales incluye principalmente 94,1 millones de sucres a favor de APCI, compañía proveedora de materiales de construcción.

NOTA 8 - PASIVOS ACUMULADOS

Al 31 de Diciembre de 1995, está compuesto por intereses a pagar por las obligaciones contraídas según convenio con la Cooperativa de Ahorro y Crédito "Unidad Familiar" Ltd. UNIFAM.

NOTA 9 - IMPUESTOS POR PAGAR

Retención a la Fuente 1%	S/. 4.038
Retención a la Fuente 2%	1.452
Retención a la Fuente 3%	285
Retención a la Fuente 7%	398
Impuesto a la Renta	596
	<u>S/. 6.769</u>

NOTA 10 - CAPITAL SOCIAL

Al 31 de Diciembre de 1.995, el capital social está compuesto por 6.000 acciones ordinarias de S/ 1.000 de valor nominal unitario.

NOTA 11 - REEXPRESIÓN MONETARIA

Al 31 de Diciembre de 1995, la reexpresión monetaria proviene de los ajustes a las siguientes cuentas no monetarias del balance general:

Activos Fijos	S/. 10,747
Inventarios	1,141,750
Patrimonio	
Resultados Acumulados	(137,545)
Reserva por revalorización del patrimonio	<u>(3,238)</u>
Total	<u>S/. 1,011,715</u>

NOTA 12 - EVENTOS SUBSECUENTES

Entre Diciembre 31 de 1995 y la fecha de emisión de los estados financieros (Octubre 24 de 1996), no se produjeron eventos que en opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto importante sobre dichos estados financieros.

KENGAR S. A.

Movimientos de las Propiedades y Equipo

Año Terminado el 31 de Diciembre de 1995

(Suces en Miles)

	<u>Saldos iniciales</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Reexpresión Monetaria</u>	<u>Ventas y/o Retiros</u>	<u>Saldos finales</u>
Edificios	2,433	273,000		(2,433)	273,000
Muebles y enseres	6,225	15,554	3,453	(6,225)	19,007
Equipo de oficina	9,803	14,534	3,227	(9,803)	17,760
Vehiculos	0	40,591		(40,591)	0
	<u>18,461</u>	<u>343,679</u>	<u>6,680</u>	<u>(59,053)</u>	<u>309,767</u>
Menos, depreciación acumulada	<u>(3,637)</u>	<u>(6,228)</u>	<u>(1,383)</u>	<u>3,637</u>	<u>(7,610)</u>
Total	<u>14,825</u>	<u>337,451</u>	<u>5,297</u>	<u>(55,416)</u>	<u>302,157</u>