

CORPORACION DE CONSTRUCCIONES (CORPCON) S.A.

ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1992
E INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES	1
ESTADOS FINANCIEROS	
Estado de Situacion	2
Estado de Resultados	3
Estado de Evolucion del Patrimonio	4
Estado de Cambios en la Situacion Financiera	5
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS	6

Consultora Margosob Cía Ltda.

Audidores Independientes

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

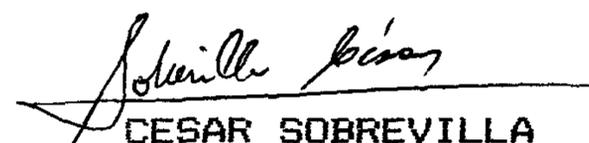
A los Accionistas de
CORPORACION DE CONSTRUCCIONES (CORPCON) S.A.
Guayaquil, Ecuador

Hemos auditado el estado de situacion de Corporacion de Construcciones (CORPCON) S.A., al 31 de Diciembre de 1992, y los correspondientes estados de resultados, evolucion del patrimonio y cambios en la situacion financiera por el ano terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la gerencia de la Compania. Nuestra responsabilidad es expresar una opinion sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoria.

Nuestra auditoria fue efectuada de acuerdo con normas de auditoria generalmente aceptadas. Estas normas requieren que una auditoria sea disenada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen errores importantes. Una auditoria incluye el examen, a base de pruebas selectivas, de la evidencia que soporta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Incluye tambien la evaluacion de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones importantes efectuadas por la gerencia, asi como una evaluacion de la presentacion general de los estados financieros. Consideramos que nuestra auditoria provee una base razonable para nuestra opinion.

En nuestra opinion, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situacion financiera de Corporacion de Construcciones (CORPCON) S.A., al 31 de Diciembre de 1992, los resultados de sus operaciones y los cambios en su situacion financiera por el ano terminado en esa fecha, de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en Ecuador.

CONSULTORA MARGOSOB CIA. LTDA.
SC-RNAE 049


CESAR SOBREVILLA
REG. 22223

21 de Junio de 1993

CORPORACION DE CONSTRUCCIONES (CORPCON) S.A.

ESTADO DE SITUACION AL 31 DE DICIEMBRE DE 1992

	Suces en miles
ACTIVO	
ACTIVO CORRIENTE:	
Caja y bancos	1.837
Documentos y cuentas por cobrar (Nota 2)	580.736
Inventarios (Notas 3 y 7)	7.583.217
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	8.165.790
ACTIVO FIJO (Nota 4)	14.932
TOTAL ACTIVO	8.180.722
PASIVO Y PATRIMONIO	
PASIVO CORRIENTE:	
Documentos por pagar (Nota 5)	3.255.477
Cuentas por pagar (Nota 6)	905.192
Depositos por reservacion	92.707
Intereses por pagar	248.040
Vcmto. corriente pasivo a largo plazo (Nota 7)	636.000
TOTAL PASIVO CORRIENTE	5.137.416
PASIVO A LARGO PLAZO (Nota 7)	1.272.000
PATRIMONIO:	
Capital social (Nota 8)	2.000
Reserva por revalorizacion del Patrimonio	1.365
Reexpresion monetaria diferida (Nota 9)	1.779.427
Perdidas acumuladas	(11.486)
TOTAL PATRIMONIO	1.771.306
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	8.180.722

CORPORACION DE CONSTRUCCIONES (CORPCON) S.A.

ESTADO DE RESULTADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1992

	<u>Sucres</u> <u>en miles</u>
VENTAS NETAS	1.528.806
COSTO DE VENTAS	1.497.586

UTILIDAD BRUTA	31.220

GASTOS	
Administrativos y generales	145.177
Ventas	64.721

TOTAL	209.898

PERDIDA DE OPERACION	(178.678)

OTROS INGRESOS	167.192

PERDIDA NETA	(11.486)
	=====

CORPORACION DE CONSTRUCCIONES (CORPCON) S.A.

ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1992

	<u>Capital social</u>	<u>Reserva por Revalorizac. Patrimonio</u> (Suces en miles)	<u>Utilidades Acumuladas</u>
1 de Enero de 1992	2.000	53	
Correccion monetaria		1.312	
Perdida neta			(11.486)
Diciembre 31 de 1992	<u>2.000</u>	<u>1.365</u>	<u>(11.486)</u>

CORPORACION DE CONSTRUCCIONES (CORPCON) S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN LA SITUACION FINANCIERA
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1992

	Suces en miles
FUENTES DE FONDOS:	
Perdida neta	(11.486)
Menos depreciacion	370

Total de operaciones	(11.116)
Reserva por revalorizacion del patrimonio	1.312
Reexpresion monetaria diferida	1.779.427

TOTAL	1.769.623 =====
USOS DE FONDOS:	
Aumento (disminucion) en capital de trabajo	(1.140)
Caja y bancos	580.736
Documentos y cuentas por cobrar	3.335.538
Inventarios	(3.205.476)
Documentos por pagar	(13.511)
Cuentas por pagar	(23.264)
Deposito por reservacion	1.003.184
Intereses por pagar	-----
Aumento en capital de trabajo	1.676.067
Adiciones de activo fijo	13.669
Aportes futuro aumento de capital	79.887

TOTAL	1.769.623 =====

CORPORACION DE CONSTRUCCIONES (CORPCON) S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1992

Nota 1 - Politicas Contables Significativas

La Compañia esta constituida en Ecuador desde 1989 y su actividad principal es la promocion, urbanizacion, construccion y venta de terrenos y viviendas en la Urbanizacion El Porton de las Lomas. Las politicas contables de la compania son las establecidas o autorizadas por la Superintendencia de Companias.

Base de Presentacion

Los estados financieros han sido preparados aplicando el Sistema de Correccion Monetaria Integral de conformidad con lo establecido en disposiciones legales, utilizando para ello, el Indice Nacional de Precios al Consumidor, para dar efecto a los cambios en el poder adquisitivo del sucre a las partidas no monetarias del Estado de Situacion.

Partidas no Monetarias

Los saldos de las partidas no monetarias fueron ajustados, en funcion a la variacion porcentual en el indice de ajuste considerando la fecha de origen de tales partidas.

El ajuste a tales partidas se registro utilizando como contrapartida la cuenta Reexpresion Monetaria Diferida.

Inventarios

El costo de terrenos incluye los costos incurridos e intereses sobre financiamiento utilizados en el desarrollo urbano de los mismos.

Reconocimiento de Ingresos

El valor de los contratos de reservacion de terrenos mas los intereses de financiamiento son registrados con credito a la cuenta Depositos por Reservacion. Cuando la obra esta sustancialmente terminada y se recibe el 20% del valor del contrato, la transaccion es registrada como venta.

Costo de Venta

El costo de venta es registrado al costo incurrido mas el costo estimado por incurrir sobre el area util vendida.

Nota 1 - Politicas Contables Significativas (continuacion)

Activo Fijo

Esta registrado al costo ajustado, el cual se deprecia por el metodo de linea recta en funcion de los anos de vida util estimada de 10 anos para instalaciones, muebles y enseres y equipos de oficina y 5 para equipos de computacion.

Nota 2 - Documentos y Cuentas por Cobrar

	Suces en miles
Documentos por cobrar	
Clientes	959.052
Intereses diferidos	(381.082)

Sub-total	577.970
Otras	2.766

TOTAL	580.736
	=====

Nota 3 - Inventarios

Al 31 de Diciembre de 1992, representa el costo de obras en ejecucion.

Nota 4 - Activo Fijo

El movimiento en 1992 fue el siguientes

	<u>1-01-92</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Correccion Monetaria</u>	<u>12-31-92</u>
		(Suces en miles)		
COSTO AJUSTADO:				
Instalaciones	558	1.396	815	2.768
Muebles y enseres	1.090	8.321	697	10.109
Equipos de oficina		2.074		2.074
Equipos de computacion		463	99	562
Sub-total	<u>1.648</u>	<u>12.254</u>	<u>1.611</u>	<u>15.513</u>
Depreciacion acumulada	<u>(15)</u>	<u>(370)</u>	<u>(196)</u>	<u>(581)</u>
TOTAL	<u>1.633</u>	<u>11.884</u>	<u>1.415</u>	<u>14.932</u>
	=====	=====	=====	=====

Nota 5 - Documentos por Pagar

	<u>Sucres</u> <u>en miles</u>
Companias relacionadas	
Kengar (US\$ 100.000)	1.139.806
P.V.S.	816.567
Cia. General de Construcciones	637.477
Ancosa	417.507
Moconsa	244.120

TOTAL	3.255.477*
	=====

* Prestamos bancarios cedidos por companias relacionadas

Nota 6 - Cuentas por Pagar

	<u>Sucres</u> <u>en miles</u>
Companias relacionadas	
Cia. General de Construcciones	500.478
P.V.S.	276.331
Moconsa	42.867
Gramesa	636
Accionistas	79.887
Otras	4.993

TOTAL	905.192

Nota 7 - Pasivo a Largo Plazo

Al 31 de Diciembre de 1992, representa prestamo por pagar a Celtina S.A., compania relacionada que adquirio esta obligacion con el Banco La Previsora por la compra de terrenos donde se construira la Urbanizacion El Porton de las Lomas. Los pagos se realizaran en cuotas semestrales iguales de S/. 318 millones hasta septiembre de 1995 e interes del 52%.

Los inventarios estan asignados en hipoteca abierta en garantia de esta obligacion.

Nota 8 - Capital Social

El capital social esta representado por 2.000 acciones ordinarias de S/.1.000 de valor nominal unitario.

Nota 9 - Reexpresion Monetaria Diferida

Representa la contrapartida de los ajustes a las partidas no monetarias. El saldo de esta cuenta se aplicara a resultados, como gasto deducible o ingreso gravable, segun la naturaleza deudora o acreedora, en linea recta en un periodo de 10 anos a partir del ano siguiente a la correspondiente reexpresion. Los efectos en las partidas no monetarias se presentan a continuacion:

	<u>Sucres</u> <u>en miles</u>
Inventarios	(1.779.324)
Activo fijo	(1.415)
Reserva por revalorizacion del patrimonio	1.312

Reexpresion monetaria diferida	(1.779.427)
	=====

Nota 10 - Transacciones Significativas con Partes Relacionadas

	<u>Sucres</u> <u>en miles</u>
Compania General de Construcciones Cia. Ltda. Planilla por obras de urbanizacion	1.201.943
Admicon, Compania de Administracion y Construccion Honorarios por manejo administrativo y financiero	97.352