

CORPORACION DE CONSTRUCCIONES (CORPCON) S.A.

**ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1993
E INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES	1
ESTADOS FINANCIEROS	
Estado de Situación	2
Estado de Resultados	3
Estado de Evolución del Patrimonio	4
Estado de Flujos de Efectivo	5
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS	7

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 1993, y los correspondientes estados de resultados, evolucion del patrimonio y flujos de efectivo 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 1993, los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por el ano terminado en esa fecha, de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en Ecuador.

PROFESIONALES Y SERVICIOS PROFISER C.LTDA.
SC-RNAE 236


JORGE FRANCO NOVILLO
REG. 15190

28 de Julio de 1994

CORPORACION DE CONSTRUCCIONES (CORPCON) S.A.

ESTADO DE SITUACION AL 31 DE DICIEMBRE DE 1993

	<u>Sucres</u> <u>en miles</u>
ACTIVO	
ACTIVO CORRIENTE:	
Caja y bancos	1.221
Documentos y cuentas por cobrar (Nota 2)	149.644
Inventarios (Nota 3 y 6)	6.246.736
Gastos anticipados	5.390
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	<u>6.402.991</u>
ACTIVO FIJO (Nota 4)	<u>20.112</u>
TOTAL ACTIVO	<u>6.423.103</u>
PASIVO Y PATRIMONIO	
PASIVO CORRIENTE:	
Cuentas por pagar (Nota 5)	814.282
Depósitos por reservación	92.807
Vcmto. corriente pasivo a largo plazo (Nota 6)	636.000
TOTAL PASIVO CORRIENTE	<u>1.543.089</u>
PASIVO A LARGO PLAZO (Nota 6)	<u>636.000</u>
PATRIMONIO	
Capital social (Nota 7)	2.000
Reserva por revalorización del patrimonio (Nota 8)	2.452
Reexpresión monetaria (Nota 9)	4.239.562
TOTAL PATRIMONIO	<u>4.244.014</u>
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	<u>6.423.103</u>

CORPORACION DE CONSTRUCCIONES (CORPCON) S.A.

**ESTADO DE RESULTADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1993**

	<u>Sucres en miles</u>
VENTAS NETAS	244.263
COSTO DE VENTAS	<u>(117.657)</u>
UTILIDAD BRUTA	<u>126.606</u>
GASTOS	
Administrativos y generales	132.537
Ventas	<u>14.421</u>
TOTAL	<u>146.958</u>
PERDIDA DE OPERACION	(20.352)
OTROS INGRESOS	<u>14.411</u>
PERDIDA NETA	<u>(5.941)</u>

CORPORACION DE CONSTRUCCIONES (CORPCON) S.A.

**ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1993**

	<u>Capital Social</u>	<u>Reserva por Revalorizac. Patrimonio</u>	<u>Reexpresión Monetaria</u>	<u>Pérdidas Acumuladas</u>
Enero 1 de 1993	2.000	1.365	1.779.427	(11.486)
Corrección monetaria		1.087	2.481.272	(3.710)
Pérdida neta				(5.941)
Compensación			(21.137)	21.137
Diciembre 31 de 1993	<u>2.000</u>	<u>2.452</u>	<u>4.239.562</u>	

CORPORACION DE CONSTRUCCIONES (CORPCON) S.A.

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1993**

	<u>Sucres en miles</u>
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACION:	
Efectivo recibido de clientes	675.354
Efectivo pagado a proveedores y otros	<u>(501.061)</u>
Efectivo neto proveniente de actividades de operaci3n	<u>174.293</u>
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSION:	
Compra de activo fijo	<u>(2.226)</u>
Efectivo neto utilizado en actividades de inversi3n	<u>(2.226)</u>
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:	
Pr3stamos cancelados	<u>(172.683)</u>
Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento	<u>(172.683)</u>
DISMINUCION NETA DE EFECTIVO	(616)
EFFECTIVO AL INICIO DEL AÑO	<u>1.837</u>
EFFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	<u><u>1.221</u></u>

CORPORACION DE CONSTRUCCIONES (CORPCON) S.A.

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO (CONTINUACION)
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1993**

	<u>Sucres en miles</u>
CONCILIACION DE LA PERDIDA NETA CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACION:	
Pérdida neta	(5.941)
AJUSTES PARA CONCILIAR LA PERDIDA NETA CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACION:	
Depreciación de activo fijo	1.958
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVO NETOS:	
Documentos y cuentas por cobrar	431.092
Gatos anticipados	(4.874)
Depósitos por reservación	100
Pasivos acumulados	(248.040)
EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACION	<u><u>174.293</u></u>

CORPORACION DE CONTRUCCIONES (CORPCON) S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1993

Nota 1 - Políticas Contables Significativas

La Compañía está constituida en Ecuador desde 1989 y su actividad principal es la promoción, urbanización, construcción y venta de terrenos y viviendas en la Urbanización El Porton de las Lomas. Las políticas contables de la compañía son las establecidas o autorizadas por la Superintendencia de Compañías.

Base de Presentación

Los estados financieros han sido preparados aplicando el Sistema de Corrección Monetaria Integral de conformidad con lo establecido en disposiciones legales, utilizando para ello principalmente, el Índice 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 Situación. El índice de actualización para los saldos fue de 32,3%.

Partidas no Monetarias

Los saldos de las partidas no monetarias fueron ajustados, en función a la variación porcentual en el índice de ajuste considerando la fecha de origen de tales partidas. El ajuste a tales partidas se registró como un mayor o menor valor de las cuentas, utilizando como contrapartida la cuenta Reexpresión Monetaria.

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 reservación de terrenos más los intereses de financiamiento son registrados con crédito a la cuenta Depósitos por Reservación. Cuando la obra está sustancialmente terminada y se recibe el 20% del valor del contrato, la transacción es registrada como venta

Costo de Venta

El costo de venta es registrado al costo incurrido más el costo estimado por incurrir sobre el área útil vendida.

Activo Fijo

Está registrado al costo ajustado, el cual se deprecia por el método de línea recta en función de los años de vida útil estimada de 10 años para instalaciones, muebles y enseres y equipos de oficina y 5 para equipos de computación.

Nota 2 - Documentos y Cuentas por Cobrar

	<u>Sucres en miles</u>
Documentos por cobrar	
Clientes	131.077
Compañías relacionadas	
Geolmicont	7.521
Admicon	2.910
Otras	8.136
TOTAL	<u><u>149.644</u></u>

Nota 3 - Inventarios

Al 31 Diciembre de 1993, representa el costo ajustado de obras en ejecución.

Nota 4 - Activo Fijo

El movimiento en 1993 fue el siguiente:

	<u>1-01-93</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Corrección Monetaria</u>	<u>12-31-93</u>
		(Sucres en miles)		
COSTO AJUSTADO				
Instalaciones	2.768		894	3.662
Muebles y enseres	10.109		3.265	13.374
Equipos de oficina	2.074		670	2.744
Equipos de computación	562	2.226	901	3.689
Sub-total	<u>15.513</u>	<u>2.226</u>	<u>5.730</u>	<u>23.469</u>
Depreciación acumulada	(581)	(1.956)	(820)	(3.357)
TOTAL	<u><u>14.932</u></u>	<u><u>270</u></u>	<u><u>4.910</u></u>	<u><u>20.112</u></u>

Nota 5 - Cuentas por Pagar

	<u>Sucres en miles</u>
Compañías relacionadas	
Cia. General de Construcciones	540.339
Kengar S.A.	159.744
Moconsa	39.471
Ancosa	637
Accionistas	72.225
Otras	1.866
TOTAL	<u><u>814.282</u></u>

Nota 6 - Pasivo a Largo Plazo

Al 31 de Diciembre de 1993, representa préstamo por pagar a Celina S.a., compañía relacionada que adquirió esta obligación con el Banco La Previsora por la compra de terrenos donde se construirá la Urbanización El Portón de la Lomas, con vencimiento en Septiembre de 1995 e interés del 52%.

Los terrenos del Portón de las Lomas se encuentran hipotecados en garantía de esta obligación.

Nota 7 - Capital Social

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

Nota 8 - Reexpresión Monetaria

Representa la contrapartida de los ajustes a las partidas no monetarias. El saldo al final del ejercicio está sujeto a las siguientes regulaciones:

Saldo acreedor puede ser total o parcialmente capitalizado en el valor que exceda el saldo de las pérdidas acumuladas, incluyendo las del ejercicio, si hubiera. La capitalización está sujeta al impuesto único del 20%.

Saldo deudor puede ser compensado total o parcialmente, con las utilidades del ejercicio, utilidades acumuladas o reservas de libre disposición, sin afectar al estado de resultados, generando un crédito tributario del 20%.

Los efectos en las partidas no monetarias se presentan a continuación:

	<u>Sucres en miles</u>
Inventarios	2.473.222
Gastos anticipados	517
Activo Fijo	4,910
Reserva por revalorización del patrimonio	(1,087)
Utilidades acumuladas	<u>3.710</u>
Reexpresión monetaria	<u>2.481.272</u>

Nota 10 - Transacciones Significativas con Partes Relacionadas

	<u>Sucres en miles</u>
Compañía General de Construcciones Cia. Ltda. Planillas por obras de urbanización	879,318
Admicon, Compañía de Administración y Construcción Honorarios por manejo administrativo y financiero	128,504