
**CORPORACION INMOBILIARIA CANADIANCORP S.A.
ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 1996.
JUNTO CON EL INFORME DEL AUDITOR EXTERNO.**

RICARDO VALENCIA COBOS

Auditor Independiente

**CORPORACIÓN INMOBILIARIA
CANADIANCORP S.A.**

**ESTADOS FINANCIEROS A DICIEMBRE 31 DE 1996
JUNTO CON EL INFORME DEL AUDITOR EXTERNO**

Guayana

Ricardo Valencia Cobos
Auditor
SC - RNAE
Reg. Cont. # 8633

Ing. Com. Ricardo Valencia Cobos
Auditor Independiente
SC - RNAE No. 100
Reg. Cont. # 8633

Ing. Com. Ricardo Valencia Cobos
Auditor Independiente
Casilla # 10736
Guayaquil - Ecuador

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los accionistas de la Compañía
CORPORACIÓN INMOBILIARIA CANADIANCORP S.A
CAJA

He auditado el balance general adjunto de **CANADIANCORP S.A.**, al 31 de Diciembre de 1996, los estados de resultados, evolución del patrimonio y flujo de efectivo que le son relativos por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la Gerencia de la Compañía. Mi responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre los mismos en base a mi auditoria.

IMPUESTOS

Esta auditoria se efectuó de acuerdo con normas de auditoria generalmente aceptadas. Esas normas requieren que se planifiquen y ejecute la auditoria de tal manera que pueda obtener una seguridad razonable que los estados financieros están libres de errores importantes. Una auditoria incluye en base a pruebas selectivas, el examen de la evidencia que soporta las cifras y revelaciones de los estados financieros, incluye también la evaluación de los Principios de Contabilidad utilizados, disposiciones legales emitidas en la República del Ecuador y las estimaciones significativas efectuadas por la gerencia, así como la evaluación de la presentación de los estados financieros tomados en conjunto. Considero que mi auditoria proporciona una base razonable para expresar mi opinión.

En mi opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente en todos los aspectos importantes, la situación financiera de la compañía **CANADIANCORP S.A.** al 31 de Diciembre de 1996, los resultados de sus operaciones, evolución del patrimonio y flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados y modificados en ciertos aspectos por normas y prácticas contables establecidas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

Guayaquil, Mayo 28 de 1997

Ricardo Valencia Cobos

Ing. Com. Ricardo Valencia Cobos
Auditor Independiente
SC - RNAE No. 100
Reg. Cont. # 8633

CORPORACION INMOBILIARIA CANADIANCORP S. A.
BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE DE 1996

ACTIVOS
(Expresados en Miles de Sucres)

Notas

ACTIVO CORRIENTE

CAJA Y BANCO		117,053
CUENTAS POR COBRAR		1,009
INVERSIONES TEMPORALES	3	1,842,990
IMPUESTOS RETENIDOS		<u>1,689</u>
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		<u>1,962,741</u>
COMPANIAS RELACIONADAS	4	<u>5,609,171</u>
TOTAL DEL ACTIVO		<u><u>7,571,912</u></u>

LAS NOTAS QUE SE ADJUNTAN FORMAN PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

CORPORACION INMOBILIARIA CANADIANCORP S. A.
BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE DE 1996

PASIVOS Y PATRIMONIO
(Expresados en Miles de Sucres)

<u>INGRESOS</u>	Notas	
<u>PASIVO CORRIENTE</u>		
Cuentas y documentos por pagar	5	4,691,558
TOTAL PASIVO CORRIENTES		4,691,558
<u>PASIVO A LARGO PLAZO</u>		
Aportes futuro aumento de capital	6	1,266,718
Obligaciones bancarias	7	1,588,810
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE		2,855,528
TOTAL PASIVO		7,547,086
<u>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u>		
Capital social	8	5,000
Utilidades acumuladas		83
Reserva por revalorizacion del patrimonio		7,598
Reexpresion monetaria		-7,616
Utilidad del ejercicio		19,761
TOTAL PATRIMONIO NETO		24,826
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		7,571,912

LAS NOTAS QUE SE ADJUTAN FORMAN PARTE INTEGRANTE LOS ESTADOS FINANCIEROS

CORPORACION INMOBILIARIA CANADIANCORP S. A.
ESTADO DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 1996

(Expresados en Miles de Suces)

	Notas	
<u>INGRESOS</u>		
COMISIONES		85,228
OTROS INGRESOS		<u>44,347</u>
TOTAL INGRESOS		<u>129,575</u>
<u>COSTOS Y GASTOS</u>		
GASTOS DE ADMINISTRACION		5,245
GASTOS FINANCIEROS		<u>103,963</u>
TOTAL GASTOS		<u>109,208</u>
UTILIDAD DEL EJERCICIO	9	20,367
25% IMPUESTO A LA RENTA	9	<u>606</u>
UTILIDAD NETA EJERCICIO 1996		<u>19,761</u>

CORPORACIÓN INMOBILIARIA CANADIANCORP S.A.
EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 1996
(EXPRESADO EN MILES DE SUQUES)

	CAPITAL SOCIAL	AUMENTO CAPITAL	RESERVA POR REV. PATRIM.	REEXPRESION MONETARIA	UTILIDAD DEL EJERCICIO	TOTAL
Saldo al 31 de Dic. de 1995	2,000	3,000	4,986	-4,986	65	5,065
Aprobacion del Aumento de Capital	3,000	-3,000				0
Corrección Monetaria 1996			2,612	-2,612		0
Ajuste a Otras Cuentas por Corrección				-18	18	0
Utilidad del Ejercicio 1996					19,761	19,761
Saldo al 31 de Dic. de 1996	5,000	0	7,598	-7,616	19,844	24,826

LAS NOTAS QUE SE ADJUNTAN FORMAN PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS.

CORPORACIÓN INMOBILIARIA CANADIANCORP S.A.

**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1996**

1.- ACTIVIDADES DE OPERACION

Utilidad Neta	19,761
Recuperación de Cuentas por Cobrar	1,305,043
Entregas a Cías. Relacionadas	<u>-3,674,336</u>
Flujo de Efectivo por Actividades de Operación	<u>-2,349,532</u>

2.- ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO

Aportes de Socios Futuro Aumento Capital	1,266,718
Efectivo recibido por Préstamos Bancarios	<u>4,056,342</u>
Flujo de Efectivos por Actividades de Financiamiento	<u>5,323,060</u>

3.- ACTIVIDADES DE INVERSIÓN

Efectivo pagado por Inversiones Efectuadas	<u>-2,875,403</u>
Flujo de Efectivos por Actividades de Inversión	<u>-2,875,403</u>

Efectivo al Principio del Año	<u>98,125</u>
Efectivo al Final del Año	<u>18,928</u>

Efectivo al Final del Año	<u>117,053</u>
---------------------------	----------------

CORPORACIÓN INMOBILIARIA CANADIANCORP S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 1996

(Expresados en miles de Suces)

1.- IDENTIFICACION DE LA COMPAÑIA

La compañía fué constituida en la República del Ecuador , el 10 de Enero 1990. Su objetivo principal es la administración de bienes inmuebles, así como también intermediación en el arrendamiento y venta de inmuebles.

2.- PRINCIPALES PRINCIPIOS Y/O PRACTICAS CONTABLES

La compañía mantiene sus registros contables, y prepara sus estados financieros en sucres (s/), de acuerdo con los principios contables del Ecuador, los mismos que son utilizados en la preparación de dichos estados financieros. Las notas que siguen resumen estos principios:

- Sistema de Corrección Monetaria: El Balance General ha sido preparado sobre la base tradicional del Costo Histórico, en concordancia con los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador y ajustado para que reflejen los cambios en el poder adquisitivo de la Moneda Nacional.

- El índice nacional de precios al consumidor calculado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, aplicable al 31 de Diciembre de 1996 que fué del 26,16%.

3.- INVERSIONES TEMPORALES

Se encuentran registradas al Costo Histórico. No han sido modificadas.

(En miles de Suces)

Acciones Preferidas - Banco del Progreso	S/.	560.240
Acciones Banco del Progreso		<u>1'282.750</u>
TOTAL		<u>1'842.990</u>

4.- COMPANÍAS RELACIONADAS

Al 31 de Diciembre de 1996 las transacciones con Compañías Relacionadas se resumen a continuación:

(En miles de Suces)

COMPANÍAS		
Atisani S.A.		83.250
Becalt S.A.		224.989
Dexion S.A.		225.845
Ereneg S.A.		116.884
Trascinsa S.A.		153.231
Lasker S.A.		496.926
Medreria S.A.		512.230
Mercavalor S.A.		221.766
Pentzkell S.A.		57.866
Hidromel S.A.		836.925
Inmob. Prediator S.A.		65.740
Americantex S.A.		701.132
Tisen S.A.		172.470
Inverjac S.A.		1'739.917

TOTAL 5'609.171

Estos saldos no generan intereses ni vencimientos definidos. Transacciones se realizaron en condiciones similares que las realizadas con terceros.

Capital...

5.- CUENTAS POR PAGAR - CORTO PLAZO

Como resultado de las transacciones con compañías relacionadas, al 31 de Diciembre de 1996 se presenta el siguiente saldo:

		(En miles de Suces)
Utilidad...		
menos:		
Rentas...		
Utilidad...	DURATEX S.A.	2'223.420
	Impuesto a la Renta	606
5% Inquilinato...		
TOTAL IMPORTE	SUB-TOTAL	2'224.026

DOCUMENTO POR PAGAR - CORTO PLAZO

Los Documentos por Pagar - Corto Plazo están conformados de la siguiente manera:

1.- SITUACION TRIBUTARIA

	TASA	(En miles de Suces)
hasta la fecha...		
declaración Banco del Progreso		
96L 3613 Vcto. 15/01/97	46%	999.250
96L 4025 Vcto. 17/01/97	45%	313.282
96L 4494 Vcto. 03/03/97	42%	1'155.000
SUB-TOTAL		2'467.532

La fecha de emisión del presente informe de los auditores externos...

TOTAL 4'691.558

6.- APORTE FUTURO AUMENTO DE CAPITAL

NOVASISTEMA S.A.

1'266.718

7.- OBLIGACIONES POR PAGAR

Las Obligaciones por Pagar se conforman de las siguientes:

TASA (En miles de Suces)

Banco del Progreso

PPI # 9619198	Vcto. 02/01/97	51%	S/.	450.000
PPI # 9622745	Vcto. 13/02/97	47%		162.500
PPI # 9624666	Vcto. 09/03/97	47%		276.310
PPI # 9624968	Vcto. 11/03/97	47%		<u>700.000</u>

TOTAL

1'588.810

La compañía no registra activos y pasivos contingentes de ninguna especie.

8.- AUMENTO DEL CAPITAL SOCIAL

Mediante Resolución No. 95-2-1-1-0007707 de la Superintendencia de Compañías, y otorgada ante el notario Vigésimo Cuarto del Cantón Guayaquil con fecha 1 de Diciembre de 1995, se autorizó aumentar el Capital Social de la Compañía en S/. 3'000.000 de suces, con lo cual al cierre del ejercicio totalizan S/. 5'000.000 de suces de Capital.

9.- CÁLCULO DEL IMPUESTO A LA RENTA

Utilidad del Ejercicio	20.367
menos:	-
Rentas con Impuesto Único	<u>17.941</u>
Utilidad Gravable:	2.426
25% Impuesto Renta:	<u>606</u>
TOTAL IMPUESTOS:	606
Utilidad Neta del Ejercicio:	<u>19.761</u>

10.- SITUACION TRIBUTARIA

Hasta la presente fecha no se ha efectuado por las Autoridades Tributarias, la Fiscalización de las declaraciones de Impuesto a la Renta, Retenciones en la Fuente. Estas declaraciones se encuentran disponibles para su revisión.

11.- 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.