

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

**A los Señores Accionistas y Directores de
RAMACCI S.A.**

1. Hemos auditado el balance general adjunto de RAMACCI S.A., al 31 de diciembre de 1994, y los correspondientes estados de evolución del patrimonio y flujos de efectivo que le son relativos por el año que terminó en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la Gerencia de la Compañía. Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre los mismos en base a nuestra auditoría.
2. Nuestra auditoría se efectuó de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas. Esas normas requieren que planifiquemos y ejecutemos la auditoría de tal manera que podamos obtener una seguridad razonable que los estados financieros están libres de errores importantes de revelación. La auditoría 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 Administración, así como la evaluación de la presentación de los estados financieros tomados en conjunto. Consideramos que nuestra auditoría proporciona una base razonable para expresar una opinión.
3. En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de RAMACCI S.A., al 31 de diciembre de 1994, el estado de evolución del patrimonio y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados y disposiciones legales emitidas en la República del Ecuador.



Hansen-Holm & Co.

4. Como se explica en la Nota 2 al balance general, la Compañía se encuentra en etapa preoperativa.
5. Nuestra opinión sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias por parte de RAMACCI S.A., al 31 de diciembre de 1994, requerida por disposiciones legales, se emitirá por separado.

Agosto 28, 1995
Guayaquil - Ecuador

Hansen-Holm & Co.
Registro Nacional de Firmas Auditoras
No. 003

Kurt M. Hansen-Holm
Kurt M. Hansen-Holm (Socio)
CPA No. 15.712

RAMACCI S.A.
BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 1994
(EXPRESADO EN MILES DE SUCRES)

ACTIVOS

ACTIVOS CORRIENTES:

Caja y bancos	1,724.419
Inversiones temporales (Nota 3c)	6,133.902
Cuentas por cobrar:	
Anticipo a contratistas	823.657
Crédito tributario	289.431
Otros	<u>96.457</u>
Total activos corrientes	<u>9.057.866</u>

INVERSIONES A LARGO PLAZO

272.875

PROPIEDAD Y EQUIPOS - Neto (Nota 5 y 7)

15.652.242

ACTIVOS DIFERIDOS

605.494

TOTAL

25.692.477

PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

PASIVOS CORRIENTES:

Impuestos retenidos	119.784
Cuentas y documentos por pagar:	
Anticipo de clientes	14,057.072
Compañías relacionadas (Nota 4)	4,222.590
Accionistas	4,222.588
Proveedores	<u>26.513</u>
Total pasivos corrientes	<u>22.648.547</u>

PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:

Capital social	2,000
Aportes para futura capitalización (Nota 6)	98,000
Reserva por revalorización del patrimonio (Nota 7)	63,909
Diferencias en cambio (Nota 7)	108,153
Reexpresión monetaria (Nota 7)	2,414,133
Resultados no operacionales	<u>357,735</u>

Total patrimonio de los accionistas

3.043.930

TOTAL

25.692.477

Las notas que se adjuntan forman parte integrante de los estados financieros (1 a 9)

RAMACCI S.A.
ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 1994
(EXPRESADO EN MILES DE SUCRES)

	Capital social	Aportes para futura capitalización	Reserva por revalorización del patrimonio	Diferencias en cambio	Reexpresión monetaria	Resultados no operacionales	TOTAL
Saldos al 31 de diciembre de 1993	2,000	3,509,905	975,604		18,375		4,505,884
Aportes para futura capitalización		2,361,675					2,361,675
Reclasificación a cuenta por pagar accionistas		(5,773,580)	(943,950)		943,950		(5,773,580)
Corrección monetaria 1994 (Nota 7)			32,255		1,451,808		1,484,063
Diferencias en cambio no realizadas (Nota 7)				108,153			108,153
Resultados no operacionales						357,735	357,735
Saldos al 31 de diciembre de 1994	2,000	98,000	63,909	108,153	2,414,133	357,735	3,043,930

Las notas que se adjuntan forman parte integrante de los estados financieros (1 a 9)

RAMACCI S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 1994
(EXPRESADO EN MILES DE SUCRES)

FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACION:

Efectivo entregado a contratistas	(823,657)
Ingresos no operacionales	357,735
Efectivo recibido de clientes	13,688,640
Efectivo pagado a proveedores y empleados	<u>(949,286)</u>
Efectivo neto provisto por actividades de operación	<u>12,273,432</u>

FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSION:

Efectivo pagado por adquisiciones de acciones	(376,875)
Efectivo pagado por adquisición de activos fijos	<u>(9,403,435)</u>
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	<u>(9,780,310)</u>

FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:

Efectivo recibido para futura capitalización	<u>4,619,316</u>
Efectivo provisto en actividades de financiamiento	<u>4,619,316</u>
Aumento neto del efectivo y equivalente del efectivo	7,112,438
Diferencia en cambio	108,154
Efectivo y equivalente de efectivo al inicio del año	<u>637,729</u>

EFFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	<u><u>7,858,321</u></u>
---	--------------------------------

Las notas que se adjuntan forman parte integrante
de los estados financieros (1 a 9)

RAMACCI S.A.
CONCILIACION ENTRE RESULTADOS NO OPERACIONALES Y EL FLUJO
DE EFECTIVO NETO PROVISTO POR ACTIVIDADES DE OPERACION
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 1994
(EXPRESADO EN MILES DE SUCRES)

RESULTADOS NO OPERACIONALES	<u>357,735</u>
Partidas de conciliación entre resultados no operacionales y el flujo de efectivo neto provisto por actividades de operación:	<u>0</u>
CAMBIOS NETOS EN ACTIVOS, PASIVOS y PATRIMONIO:	
Cuentas por cobrar	(1,174,737)
Inventarios	6,418
Activos diferidos	(457,295)
Cuentas y documentos por pagar	13,426,723
Impuestos por pagar	<u>114,588</u>
Total	<u>11,915,697</u>
EFFECTIVO NETO PROVISTO POR ACTIVIDADES DE OPERACION	<u><u>12,273,432</u></u>

Las notas que se adjuntan forman parte integrante
de los estados financieros (1 a 9)

RAMACCI S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 1994
EXPRESADAS EN MILES DE SUCRES

1. IDENTIFICACION DE LA COMPAÑIA

RAMACCI S.A., fue constituida en la República del Ecuador el 8 de octubre de 1992, y tiene como principal objetivo el dedicarse a la construcción de toda clase de viviendas, edificios, centros comerciales y condominios.

2. OPERACIONES

De acuerdo con disposiciones legales vigentes, las operaciones y actividades de la Compañía, se encuentran reguladas por la Ley de Compañías, Ley de Régimen Tributario Interno, Ley de Mercado de Valores y acuerdos contenidos en el acta constitutiva.

La Compañía se encuentra en etapa preoperativa y los gastos que se incurran son considerados como cargos diferidos hasta que la Compañía empiece a operar en su actividad, para amortizarse en un periodo de cinco años.

3. PRINCIPALES PRINCIPIOS Y/O PRACTICAS CONTABLES

A continuación se resumen los principales principios y/o prácticas contables seguidos por la Compañía en la preparación de sus estados financieros en base a acumulación, conforme principios contables de aceptación general, salvo en lo relativo a la corrección monetaria de los estados financieros que constituye una práctica legal tributaria establecida en el país a partir de 1991.

a. Bases de presentación de los estados financieros

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados sobre la base legal del sistema de corrección monetaria, tal como se indica en Nota 7 a los estados financieros.

b. Equivalentes de efectivo

Para propósitos del estado de flujos de efectivo, la Compañía considera que todos sus documentos de alta liquidez adquiridos y con vencimiento de tres meses o menos son equivalentes de efectivo.

c. Inversiones temporales

La Compañía valoriza las inversiones temporales a su costo de adquisición, los intereses que generan estas inversiones son llevados a resultados no operacionales, cuando se devengan.

d. Propiedad y equipo

Estos activos están presentados considerando los efectos del ajuste por corrección monetaria, tal como se explica en Nota 7.

Las mejoras y renovaciones importantes son capitalizadas y los activos reemplazados, si los hay, son retirados (dados de baja en libros).

e. Depreciación de propiedades y equipos

La depreciación de estos activos es calculada sobre valores originales, más los efectos de los ajustes por corrección monetaria efectuada, en base al método de línea recta, en función de la vida útil estimada de los respectivos activos, la misma que oscila entre cinco y veinte años.

f. Base para la conversión de moneda extranjera

Los activos y pasivos en moneda extranjera (dólares estadounidenses) están registrados al tipo de cambio del cierre del ejercicio de 2,296 y 2,298 por US\$ 1,00, respectivamente.

La diferencia en cambio neta resultante de activos y pasivos en moneda extranjera es aplicada directamente a la cuenta diferencias en cambio no realizada, y reexpresión monetaria, según el caso.

A la fecha de emisión del informe por parte de los Auditores Externos, la cotización del dólar en el mercado libre de cambios fue de 2,605 por US\$ 1,00.

4. COMPAÑÍAS RELACIONADAS

Al 31 de diciembre de 1994, la Compañía presenta los siguientes saldos con compañías relacionadas:

Hotel Colón Internacional C.A.	4,222,590	(*)
--------------------------------	-----------	-----

(*) Durante 1994, la Compañía ha recibido aportaciones en especies para la compra de materiales de construcción; los mismos que serán utilizados para aumento de capital por compensación de créditos.

5. PROPIEDAD Y EQUIPOS

Al 31 de diciembre de 1994, se resumen así:

	Saldos al 31 - 12 - 93	Adiciones	Corrección monetaria	Saldos al 31 - 12 - 94
COSTO				
Terrenos y mejoras	942,844			942,844
Construcciones en curso	2,540,491	9,204,199		11,744,690
Muebles y enseres		200		200
Equipos de oficina		73		73
Maquinarias y equipos		198,963		198,963
Total	3,483,335	9,403,435		12,886,770
REVALORIZACION				
Terrenos y mejoras	735,574		411,212	1,146,786
Construcciones en curso	252,497		1,360,313	1,612,810
Muebles y enseres			12	12
Equipos de oficina			5	5
Maquinarias y equipos			19,136	19,136
Total	988,071		1,790,678	2,778,749
Total costo y revalorización	4,471,406	9,403,435	1,790,678	15,665,519
Depreciación acumulada		(11,925)	(1,352)	(13,277)
PROPIEDAD Y EQUIPOS - Neto	4,471,406	9,391,510	1,789,326	15,652,242

6. APORTES PARA FUTURA CAPITALIZACION

Al 31 de diciembre de 1994, la Compañía ha recibido de sus accionistas aportaciones en dinero en efectivo para la adquisición de materiales para la construcción de las torres laterales al Hotel Colón Guayaquil, valor que asciende a 98,000, el mismo que se resume así:

Grupo Dassum	49,000
Hotel Colón Internacional C.A.	49,000

Total	98,000
	=====

7. CORRECCION MONETARIA

De conformidad con disposiciones de la Ley de Régimen Tributario Interno, reglamentos, resoluciones y su posterior modificación según la Ley Reformatoria No. 51 de diciembre de 1993, se encuentra en vigencia la aplicación del sistema de corrección monetaria de los estados financieros, el cual busca reexpresar la posición financiera en concordancia con el proceso inflacionario y devaluatorio del país. El porcentaje de ajuste es determinado sobre el Índice Nacional de Precios al Consumidor, el mismo que registró a noviembre de 1994 un efecto inflacionario del 24.5%, la corrección monetaria de los activos fijos importados o de producción extranjera, fueron ajustados considerando el índice anual por devaluación monetaria de aproximadamente 13.21%.

El resultado de haber aplicado las disposiciones legales en referencia, originó efectos patrimoniales que se detallan a continuación:

Reexpresión monetaria	1,451,808
Reserva por revalorización del patrimonio	32,255
Diferencias en cambio	108,153

El resultado de la aplicación de este sistema, originó un saldo acreedor en la cuenta reexpresión monetaria con 2,414,133, el mismo que podrá ser capitalizado total o parcialmente en el balance general, capitalización que esta sujeta a la tarifa única de impuesto del 20% establecida en el artículo 22 de la Ley de Régimen Tributario Interno, contemplada en la Ley 51 de Reforma Tributaria.

El saldo de la reserva por revalorización del patrimonio, no podrá distribuirse a los accionistas de la Compañía, pudiendo ser objeto de capitalización o devolución solo en caso de disolución de la Sociedad, las que no estarán gravadas con el impuesto a la renta.

8. SITUACION TRIBUTARIA

La Compañía no ha sido fiscalizada por parte de la administración tributaria desde el año 1992 hasta 1994.

9. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre de 1994 y la fecha de elaboración del presente informe (Agosto 28 de 1995), la Compañía efectuó cambio en la denominación social de la Compañía al nombre de Coloncorp S.A. y aumentó su capital autorizado y suscrito en 200,000 y 100,000, respectivamente, según escritura pública del 21 de febrero de 1995.
