

SEP 2 1996

1996 SEP -2 PM 2:26

RECIBIDO

**CONSORCIO EMPRESARIAL, EMCONSORCIO S.A.**

**INFORME SOBRE EL EXAMEN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1995**

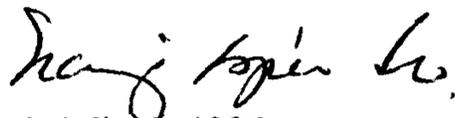
*Exp. # 71673*

*Depilod*  
*26.9.169*

**DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A los accionistas  
**Consortio Empresarial, Emconsorcio S.A.**  
Guayaquil, Ecuador

1. Hemos examinado el balance general de Consortio Empresarial, Emconsorcio S.A. al 31 de diciembre de 1995, y los estados conexos de resultados, inversión de los accionistas y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha. Estos estados son responsabilidad de la Gerencia de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los mencionados estados financieros basándonos en nuestra auditoría.
2. Nuestro examen se efectuó de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas. Estas normas requieren de la planeación y ejecución de una auditoría que tenga como objetivo obtener una seguridad razonable y determinar si los estados financieros se encuentran libres de errores importantes. La auditoría incluyó aquellas pruebas de los registros de contabilidad y otros procedimientos de auditoría que respaldan las transacciones registradas y su revelación en los estados financieros. La auditoría también incluyó la determinación del uso de los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador y de las estimaciones importantes realizadas por la Gerencia, así como la evaluación en conjunto de la presentación de los estados financieros. Creemos que la auditoría efectuada establece bases razonables para nuestra opinión.
3. En nuestra opinión, los estados financieros anteriormente referidos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Consortio Empresarial, Emconsorcio S.A. al 31 de diciembre de 1995 y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados en Ecuador.

  
5 de julio de 1996  
Guayaquil, Ecuador

  
Edgar Naranjo L.  
Licencia Profesional No.16.485  
Superintendencia de Compañías No.015

**CONSORCIO EMPRESARIAL, EMCONSORCIO S.A.****BALANCE GENERAL****31 DE DICIEMBRE DE 1995****ACTIVO****ACTIVO CIRCULANTE:**

Efectivo	S/. 663.874.978
Cuentas por cobrar (Nota B)	2.307.616.308
Inversiones	48.278.777
Gastos pagados por anticipado	880.907

<b>TOTAL DE ACTIVO CIRCULANTE</b>	<b>3.020.650.970</b>
-----------------------------------	----------------------

<b>INVERSIONES Y OTROS ACTIVOS (Nota C)</b>	<b>5.914.845.764</b>
---	----------------------

<b>S/. 8.935.496.734</b>
--------------------------

**PASIVO E INVERSION DE LOS ACCIONISTAS****PASIVO CIRCULANTE:**

Cuentas por pagar (Nota D)	S/. 1.765.676.122
----------------------------	-------------------

<b>TOTAL DE PASIVO CIRCULANTE</b>	<b>1.765.676.122</b>
-----------------------------------	----------------------

<b>PASIVO A LARGO PLAZO (NOTA E)</b>	<b>8.611.778.148</b>
--------------------------------------	----------------------

<b>10.377.454.270</b>
-----------------------

**INVERSION DE LOS ACCIONISTAS:**

Acciones comunes - autorizadas, suscritas y en circulación 1.250 al valor nominal de S/.1.000 cada una.	1.250.000
--	-----------

Reserva por revalorización del patrimonio	231.250
---	---------

Reexpresión monetaria	(1.461.663.634)
-----------------------	-----------------

Resultado del ejercicio	18.224.848
-------------------------	------------

<b>(1.441.957.536)</b>
------------------------

<b>S/. 8.935.496.734</b>
--------------------------

**Vea notas a los estados financieros**

**CONSORCIO EMPRESARIAL EMCONSORCIO S.A.****ESTADO DE RESULTADOS****AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1995****INGRESOS:**

Intereses ganados	S/.	93.103.223
Ganancia en cambio		136.438.363
Otros		3.836
		<hr/>
		229.545.422
		<hr/>

**GASTOS:**

Gastos financieros		68.684.675
Gastos de administración		117.900.260
Otros		24.735.639
		<hr/>
		211.320.574
		<hr/>

**GANANCIA NETA****S/.** 18.224.848**Vea notas a los estados financieros**

**CONSORCIO EMPRESARIAL, EMCONSORCIO S.A.****ESTADO DE INVERSION DE LOS ACCIONISTAS****AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1995**

	<u>Acciones comunes</u>	<u>Reserva por revalorización del patrimonio</u>	<u>Reexpresión monetaria</u>	<u>Resultado del Ejercicio</u>
Saldo al 1 de enero de 1995	S/.	S/.	S/.	S/.
Ganancia neta				18.224.848
Aportes de accionistas	1.250.000			
Ajuste por corrección monetaria, año 1995		231.250	(1.461.663.634)	
Saldo al 31 de diciembre de 1995	<u>S/.</u> 1.250.000	<u>S/.</u> 231.250	<u>S/.</u> (1.461.663.634)	<u>S/.</u> 18.224.848

**Vea notas a los estados financieros**

**CONSORCIO EMPRESARIAL EMCONSORCIO S.A.****ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO****AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1995****CONCILIACION DE LA GANANCIA NETA CON EL EFECTIVO  
NETO USADO EN LAS ACTIVIDADES DE OPERACION**

GANANCIA NETA	S/.	18.224.848
<b>CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:</b>		
Aumento en:		
Cuentas por cobrar		(2.307.616.308)
Gastos pagados por anticipado		(880.907)
Cuentas por pagar		1.765.676.122
		<u>(542.821.093)</u>
<b>EFFECTIVO NETO USADO EN LAS ACTIVIDADES DE OPERACION</b>		<u>(524.596.245)</u>
<b>ACTIVIDADES DE OPERACION:</b>		
Efectivo recibido de clientes		1.765.676.122
Efectivo pagado a proveedores y empleados		(2.432.953.148)
Intereses pagados		(62.129.002)
Intereses ganados		93.103.223
Otros ingresos		3.836
Diferencial cambiario		111.702.724
		<u>(524.596.245)</u>
Efectivo neto usado en las actividades de operación		<u>(524.596.245)</u>
<b>ACTIVIDADES DE INVERSION:</b>		
Compra de terrenos		(5.914.845.764)
Inversiones temporales		(48.278.777)
		<u>(5.963.124.541)</u>
Efectivo neto usado en las actividades de inversión		<u>(5.963.124.541)</u>
<b>ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</b>		
Aportes de accionistas		1.250.000
Pasivo a largo plazo		7.150.345.764
		<u>7.151.595.764</u>
Efectivo neto proveniente de las actividades de financiamiento		<u>7.151.595.764</u>
<b>SALDO DEL EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO</b>	<b>S/.</b>	<b><u>663.874.978</u></b>

Vea notas a los estados financieros

**CONSORCIO EMPRESARIAL, EMCONSORCIO S.A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1995**

**A. RESUMEN DE LAS POLITICAS DE CONTABILIDAD MAS IMPORTANTES:**

Consortio Empresarial, Emconsorcio S.A. (la Compañía) fue constituida el 14 de febrero de 1995 en la ciudad de Guayaquil, Ecuador. Su actividad principal es dedicarse a la administración de bienes inmuebles construidos o por construir y a toda clase de actos y contratos conexos a estas actividades.

Principios contables ecuatorianos. La Compañía mantiene sus registros contables en sucres (S/.) y de acuerdo con los principios contables del Ecuador, los mismos que son utilizados en la preparación de los estados financieros. Las notas que siguen, resumen estos principios y su aplicación a los estados financieros en páginas anteriores.

Sistema de Corrección Monetaria. Los estados financieros han sido preparados sobre la base tradicional del costo histórico, en concordancia con los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador y, ajustados para que reflejen los cambios del poder adquisitivo de la moneda nacional.

El saldo acreedor acumulado de la cuenta Reexpresión Monetaria, en la parte que exceda el saldo de las pérdidas acumuladas al final del ejercicio impositivo puede ser parcial o totalmente capitalizado. El saldo deudor acumulado puede ser compensado en el balance general total o parcialmente con los saldos de utilidades retenidas o reservas de libre disposición, así como con las utilidades del ejercicio impositivo sin afectar el estado de pérdidas y ganancias.

El índice nacional de precios al consumidor calculado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, aplicable al 31 de diciembre de 1995 fue de 22.2%.

Cuentas por cobrar clientes (Costos de urbanización). Se encuentran contabilizados y valorados al costo acumulado de las adecuaciones de los terrenos, más los costos de construcción de las villas.

Los anticipos de clientes. Son diferidos hasta que completen los trámites de venta, cuando el cliente desiste el compromiso la Compañía devuelve los fondos recibidos como anticipo.

**B. CUENTAS POR COBRAR:**

Corresponde a los costos de construcción de las villas y adecuaciones de los terrenos para urbanizarlos.

**CONSORCIO EMPRESARIAL, EMCONSORCIO S.A.****C. INVERSIONES Y OTROS ACTIVOS:**

Corresponde a la compra de lotes de terreno, sobre los cuales se mantiene una hipoteca a favor del Banco del Progreso S.A.

**D. CUENTAS POR PAGAR:**

Compañías relacionadas:

Olimpuscorp S.A.	S/.	52.614.502
Arq. Nelson Riofrío A.		<u>35.076.334</u>

87.690.836

Impuestos		5.708.631
Depósitos en garantía	(1)	12.736.455
Proveedores		154.455
Anticipos de clientes	(2)	<u>1.659.385.745</u>

S/. 1.765.676.122

(1) Corresponde a retenciones efectuadas como fondo de garantía a Usgal.

(2) Corresponde a los anticipos recibidos por los clientes para la iniciación de las obras.

**E. PASIVO A LARGO PLAZO:**

Hipotecas por pagar	(1)	S/.	1.457.000.000
Documentos por pagar	(2)		<u>7.154.778.148</u>

S/. 8.611.778.148

(1) Corresponde a un préstamo hipotecario en dólares por US\$500,000 obtenidos de una institución bancaria local. El mismo que genera un interés del 13% anual pagaderos en dividendos semestrales con vencimiento final en el año 2000, incluyendo 2 años de gracia.

(2) Corresponde a una deuda adquirida para la adquisición de terrenos por un monto de US\$2,455,311.65, el mismo que se encuentra amparado mediante pagarés con vencimiento final en 1997.

**F. TIPO DE CAMBIO:**

El tipo de cambio que utilizó la Compañía al cierre del ejercicio fue de S/.2.914 por cada US\$1,00.