

DIGITADO
FECHA: 24 ABR. 1997

CONSORCIO EMPRESARIAL, EMCONSORCIO S.A.

INFORME SOBRE EL EXAMEN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1996

Exp# (71673)

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 1996, 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 1996 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.
4. La Compañía se encuentra en un proceso de reestructuración de sus pasivos, a través de la emisión de obligaciones por un valor de US\$3,000,000 con vencimiento a tres años plazo.

Naranjo López

31 de enero de 1997
Guayaquil, Ecuador

Edgar Naranjo L.

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

CONSORCIO EMPRESARIAL, EMCONSORCIO S.A.**BALANCE GENERAL****31 DE DICIEMBRE DE 1996****ACTIVO****ACTIVO CIRCULANTE:**

Efectivo	S/.	97.598.969
Cuentas por cobrar		11.583.040
Inversiones		5.941.214
Costo de infraestructura (Nota B)		9.088.724.457

TOTAL DE ACTIVO CIRCULANTE		9.203.847.680
-----------------------------------	--	----------------------

INVENTARIO: Terreno (Nota C)		7.284.724.043
-------------------------------------	--	----------------------

	S/.	16.488.571.723
--	-----	-----------------------

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

Sobregiro bancario	S/.	233.668.814
Préstamos bancarios por pagar (Nota D)		136.500.000
Documentos y cuentas por pagar (Nota E)		4.735.574.802
Porción corriente del pasivo a largo plazo (Nota F)		9.779.165.954

TOTAL DE PASIVO CIRCULANTE		14.884.909.570
-----------------------------------	--	-----------------------

PASIVO A LARGO PLAZO (NOTA F)		1.566.174.052
--------------------------------------	--	----------------------

INVERSION DE LOS ACCIONISTAS:

Acciones comunes - autorizadas, suscritas y en circulación 5.000 al valor nominal de S/.1.000 cada una.		5.000.000
Reserva por revalorización del patrimonio		4.766.710
Reexpresión monetaria		2.169.087
Ganancia retenida (Nota G)		25.552.304

		37.488.101
--	--	-------------------

	S/.	16.488.571.723
--	-----	-----------------------

Vea notas a los estados financieros

CONSORCIO EMPRESARIAL, EMCONSORCIO S.A.**ESTADO DE RESULTADOS****AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1996****INGRESOS:**

Ventas por villas	S/.	1.548.996.858
Intereses ganados		52.342.360
Otros		8.962.078
		<hr/>
		1.610.301.296

GASTOS:

Costo de venta		865.477.699
Gastos financieros		313.108.595
Gastos de administración		189.932.102
Diferencia en cambio		225.660.489
Otros		277.520
		<hr/>
		1.594.456.405

Ganancia antes del impuesto a la renta		15.844.891
---	--	------------

Impuesto a la renta (Nota H)		3.961.223
-------------------------------------	--	-----------

GANANCIA NETA	S/.	<u>11.883.668</u>
----------------------	-----	-------------------

Vea notas a los estados financieros

CONSORCIO EMPRESARIAL, EMCONSORCIO S.A.**ESTADO DE INVERSION DE LOS ACCIONISTAS****AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1996**

	<u>Acciones comunes</u>	<u>Reserva por revalorización del patrimonio</u>	<u>Reexpresión monetaria</u>	<u>Ganancias retenidas</u>
Saldo al 1 de enero de 1996	S/. 5.000.000	S/. 231.250	S/. (1.461.663.634)	S/. 13.668.636
Ganancia neta				11.883.668
Ajuste por corrección monetaria, año 1996		<u>4.535.460</u>	<u>1.463.832.721</u>	
Saldo al 31 de diciembre de 1996	<u>S/. 5.000.000</u>	<u>S/. 4.766.710</u>	<u>S/. 2.169.087</u>	<u>S/. 25.552.304</u>

Vea notas a los estados financieros

CONSORCIO EMPRESARIAL EMCONSORCIO S.A.**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO****AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1996****CONCILIACION DE LA GANANCIA NETA CON EL EFECTIVO
NETO USADO EN LAS ACTIVIDADES DE OPERACION**

GANANCIA NETA	S/.	11.883.668
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS CORRIENTES:		
Aumento y disminución en:		
Cuentas por cobrar		(11.583.040)
Documentos y cuentas por pagar		2.965.292.293
Costo de infraestructura		(5.000.977.250)
Sobregiro bancario		233.668.814
Préstamo bancario por pagar		128.171.034
Gastos pagados por anticipado		880.907
		<u>(1.684.547.242)</u>
EFFECTIVO NETO USADO EN LAS ACTIVIDADES DE OPERACION	S/.	<u>(1.672.663.574)</u>
ACTIVIDADES DE OPERACION:		
Efectivo recibido de clientes	S/.	1.548.996.858
Efectivo pagado a proveedores		(2.743.918.266)
Intereses y comisiones pagadas		(313.108.595)
Intereses ganados		52.342.360
Otros ingresos		8.684.558
Diferencial cambiario		(225.660.489)
<i>Efectivo neto usado en las actividades de operación</i>		<u>(1.672.663.574)</u>
ACTIVIDADES DE INVERSION:		
Venta de terreno		177.445.373
Inversiones temporales		42.337.563
<i>Efectivo neto proveniente de las actividades de inversión</i>		<u>219.782.936</u>
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Pasivo a largo plazo		879.017.040
<i>Efectivo neto proveniente de las actividades de financiamiento</i>		<u>879.017.040</u>
DISMINUCION DEL EFECTIVO		(573.863.598)
Ajuste por diferencia en cambio		7.587.589
Saldo del efectivo al inicio del año		663.874.978
SALDO DEL EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	S/.	<u>97.598.969</u>

Vea notas a los estados financieros

CONSORCIO EMPRESARIAL, EMCONSORCIO S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1996

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 será compensado en el balance general 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, previa la compensación con el saldo acreedor de la cuenta Reserva por revalorización del patrimonio.

El índice nacional de precios al consumidor calculado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, aplicable al 31 de diciembre de 1996 fue de 26.16 %.

Inversiones están contabilizadas al costo de adquisición y el rendimiento que genera se reconoce como ganado sobre la base del devengado

Costo de infraestructura Se encuentran contabilizados y valorados al costo acumulado de las adecuaciones de los terrenos, más los costos de construcción de las villas.

Diferencia en cambio se registra en la cuenta patrimonial Reexpresión monetaria. En 1996 se registró directamente a los resultados.

Anticipos de clientes. Se contabiliza como pasivo y se cancela cuando el cliente ha concluido el trámite para la compra - venta de la villa o desiste en la negociación.

Intereses ganados se contabilizan sobre la base del devengado.

Reconocimiento de ingresos y gastos. La Compañía utiliza el método de depósito, en la cual los anticipos generados por la venta de propiedades se registran en el pasivo y luego se registran a resultados cuando la obra se encuentra culminada. Los gastos se registran cuando se incurren.

CONSORCIO EMPRESARIAL, EMCONSORCIO S.A.**B. COSTO DE INFRAESTRUCTURA:**

Costo de urbanización	S/.	4.610.754.919
Costo por villa		<u>4.477.969.538</u>
	S/.	<u>9.088.724.457</u>

C. INVENTARIO: Terreno

	<u>Saldo al 01-01-96</u>	<u>Transferencias</u>	<u>Ventas y/o retiros</u>	<u>Saldo al 31-12-96</u>
Terreno	S/.	(1) S/.	S/.	S/.
Reexpresión monetaria		<u>5.914.845.764</u>	<u>177.445.373</u>	<u>5.737.400.391</u>
		<u>1.547.323.652</u>		<u>1.547.323.652</u>
	<u>S/.</u>	<u>S/.</u>	<u>S/.</u>	<u>S/.</u>
		<u>7.462.169.416</u>	<u>177.445.373</u>	<u>7.284.724.043</u>

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

D. PRESTAMOS BANCARIOS POR PAGAR:

Representan préstamos sobre firma obtenidos en una institución financiera local, los que generan una tasa de interés del 47 % anual y con vencimiento corriente en febrero de 1997.

E. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR PAGAR:

Compañías relacionadas:

Olimpuscorp S.A. S/.

76.395.398

Arq. Nelson Riofrio A.

35.076.334

Nahin Massuh Villarruel

(1) 91.166.994

Impuestos

7.370.109

Depósitos en garantía

(2) 12.736.455

Proveedores

154.455

Anticipos de clientes:

Jorge Hoyos Mesa

469.878.073

Paolo Ambrossinni Brucker

433.450.815

Willian Vasco Muñoz

677.253.457

Francisco Cevallos Moncayo

461.383.330

David Arosemena Arosemena

434.862.244

Cristóbal Montero

473.997.578

Joseph Garzozzi Buchdid

453.247.490

Teresa Pinargote Obando

475.839.693

José Quiroz

500.152.542

Guillermo Gilbert

132.609.835

(3) 4.512.675.057

S/. 4.735.574.802

(1) Corresponde US\$25,087.23 por devolución de anticipo a compra de un solar en la Urbanización Bounganville.

CONSORCIO EMPRESARIAL, EMCONSORCIO S.A.**E. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR PAGAR:**

- (2) Corresponde a retenciones efectuadas como fondo de garantía a Usgal.
- (3) Corresponde a los anticipos recibidos por los clientes para la iniciación de obras:

F. PASIVO A LARGO PLAZO:

Hipotecas por pagar	(1)	S/.	1.817.000.000
Documentos por pagar	(2)		9.528.340.006
			<u>11.345.340.006</u>
Menos porción corriente			9.779.165.954
		S/.	<u>1.566.174.052</u>

- (1) Corresponde a un préstamo hipotecario de 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 principalmente 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.

G. GANANCIAS RETENIDAS:

Ganancias no distribuidas. El saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas de la Compañía y puede ser utilizado para la distribución de dividendos y ciertos pagos tales como reliquidación de impuestos, etc.

H. IMPUESTO A LA RENTA:

La provisión se calcula a la tasa del 25% sobre la ganancia tributable.

I. EMISION DE OBLIGACIONES:

La administración de Emconsorcio se encuentra empeñada en la conclusión de la emisión de obligaciones, con las siguientes características:

Monto	:	US\$ 3,000,000
Vencimiento	:	3 años
Intereses	:	5.25% + Prime
Pago intereses	:	Trimestralmente
Garantía	:	Bancaria (costo 2%)
Objeto	:	Reestructuración de pasivos
Negociación	:	Bolsa de valores

Una empresa calificadora de riesgos ha calificado la emisión dentro del nivel "A".

J. TIPO DE CAMBIO:

El tipo de cambio que utilizó la Compañía al cierre del ejercicio fue de S/3.634 por cada US\$1.00.