

García Avilés 408 y Vélez  
Piso 8, Of. 804, Tel. 532956 531996  
Casilla 09-01-6667 Fax 325293  
E Mail: [raulm@telconet.net](mailto:raulm@telconet.net)  
Guayaquil - Ecuador

Goya & Martillo

**Audidores Independientes**

# Controlcorp S.A.

*Estados Financieros por el Año  
Terminado el 31 de Diciembre de 1999 y  
Opinión de los Auditores Independientes*

# Controlcorp S.A.

## Estados Financieros

*Año Terminado el 31 de Diciembre de 1999*

Contenido	Página
<b>BALANCE GENERAL</b> .....	<b>2</b>
<b>ESTADO DE RESULTADOS</b> .....	<b>3</b>
<b>ESTADO DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO</b> .....	<b>4</b>
<b>ESTADO DE FLUJO DE CAJA</b> .....	<b>5</b>
<b>NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS</b> .....	<b>6</b>
NOTA 1 - DESCRIPCIÓN DE ACTIVIDADES .....	6
NOTA 2 - RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS .....	6
<i>Bases de Presentación de los Estados Financieros</i> .....	6
<i>Reconocimiento de Ingresos y Gastos</i> .....	6
<i>Sistema de Corrección Monetaria</i> .....	6
<i>Inventarios</i> .....	7
<i>Propiedades y Equipo</i> .....	7
<i>Cargos Diferidos</i> .....	7
<i>Reserva por Revalorización del Patrimonio</i> .....	8
<i>Reexpresión Monetaria</i> .....	8
<i>Moneda Extranjera</i> .....	8
NOTA 3 – ÍNDICE DE PRECIOS AL CONSUMIDOR.....	8
NOTA 4 – INVERSIONES TEMPORALES.....	8
NOTA 5 - CUENTAS POR COBRAR .....	9
NOTA 6 – INVENTARIOS .....	9
NOTA 7 – PROPIEDADES Y EQUIPO.....	9
NOTA 8 – CARGOS DIFERIDOS Y OTROS ACTIVOS.....	9
NOTA 9 – CUENTAS POR PAGAR.....	9
NOTA 10 – PASIVOS ACUMULADOS .....	9
NOTA 11 – IMPUESTOS POR PAGAR .....	10
NOTA 12 – PASIVO A LARGO PLAZO .....	10
NOTA 13 – CAPITAL SOCIAL .....	10
NOTA 14 – REEXPRESIÓN MONETARIA .....	10
NOTA 15 – EVENTOS SUBSECUENTES.....	11
<b>MOVIMIENTO DE LAS CUENTAS DE ACTIVOS FIJOS</b> .....	<b>12</b>

# Goya & Martillo

## Opinión de los Auditores Independientes

*A los Accionistas y Directores de:  
Controlcorp S.A.*

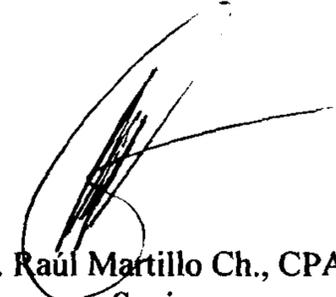
Hemos auditado el balance general de Controlcorp S.A., al 31 de Diciembre de 1999, y los correspondientes estados de resultados, de evolución del patrimonio y flujos de caja por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la Administración de la Compañía. Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre dichos estados financieros basados en nuestra auditoría.

Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas. Estas normas requieren que planifiquemos y ejecutemos la auditoría para obtener una seguridad razonable de que los estados financieros están libres de manifestaciones erróneas importantes. Una auditoría incluye examinar, sobre una base de pruebas la evidencia que sustenta las cantidades y revelaciones en los estados financieros. Una auditoría también incluye la evaluación de los principios de contabilidad usados y las estimaciones significativas hechas por la Administración, así como la evaluación de la presentación de los estados financieros en conjunto. Creemos que nuestra auditoría proporciona una base razonable para nuestra opinión.

En nuestra opinión los estados financieros arriba indicados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera de Controlcorp S.A., al 31 de Diciembre de 1999, los resultados de sus operaciones y flujos de caja por el año terminado en esa fecha, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados.

*Consultores Goya & Martillo*

SC-RNAE-197  
Abril 3 del 2000

  
Ing. Raúl Martillo Ch., CPA.  
Socio  
Reg. 17.161

# Controlcorp S.A.

## Balance General

Al 31 de Diciembre de 1999

<u>Activo</u>	(sucres en miles)
<b>Activos Corrientes:</b>	
Caja y bancos	714,420
Inversiones temporales (Nota 4)	7,209,799
Cuentas y documentos por cobrar (Nota 5)	6,861,291
Inventarios (Nota 6)	50,962,823
Gastos anticipados	11,519
<b>Total Activos Corrientes</b>	<b>65,759,851</b>
<b>Cuentas por Cobrar - Largo Plazo (Nota 5)</b>	<b>6,261,666</b>
<b>Propiedades y Equipo (Nota 7)</b>	
Instalaciones	30,179
Equipos de construcción	106,896
Vehículos	392,426
Muebles y equipos de oficina	242,201
Equipos de computación	40,972
	-----
	812,674
Menos, depreciación acumulada	(153,596)
<b>Propiedades y Equipo, neto</b>	<b>659,077</b>
<b>Cargos Diferidos y Otros Activos (Nota 8)</b>	<b>20,349,849</b>
<b>Total Activos</b>	<b>93,030,444</b>

### Pasivo y Patrimonio de Accionistas

<b>Pasivos Corrientes:</b>	
Cuentas por pagar (Nota 9)	6,969,056
Pasivos acumulados (Nota 10)	1,786,461
Impuestos por pagar (Nota 11)	45,985
Porción corriente del pasivo a largo plazo (Nota 12)	0
<b>Total Pasivos Corrientes</b>	<b>8,801,502</b>
<b>Pasivo a Largo Plazo (Nota 12)</b>	<b>71,337,879</b>
<b>Patrimonio de Accionistas</b>	
Capital social (Nota 13)	5,000
Aporte para futura capitalización	7,896,494
Reserva por revalorización del patrimonio	1,034,756
Reexpresión monetaria (Nota 14)	21,361,898
Utilidades retenidas	(17,407,083)
<b>Total Patrimonio de Accionistas</b>	<b>12,891,065</b>
<b>Total Pasivos y Patrimonio de Accionistas</b>	<b>93,030,445</b>

# Controlcorp S.A.

## Estado de Resultados

*Año Terminado el 31 de Diciembre de 1999*

	(sucres en miles)
<b>Ventas Netas</b>	32,684,197
<b>Costo de Venta</b>	12,442,974
<b>Utilidad bruta</b>	20,241,223
<b>Gastos de operación:</b>	
Ventas, generales y administrativos	2,838,129
Depreciaciones y amortizaciones	78,226
<b>Total gastos de operación</b>	2,916,355
<b>Utilidad en operación</b>	17,324,868
<b>Otros ingresos y (egresos):</b>	
Intereses, neto	(6.458,412)
Diferencia en cambio	(17,573,498)
Descuento en venta de valores	(4,817,805)
Otros ingresos miscelaneos	187,791
<b>Total otros ingresos y egresos</b>	(28.661,924)
<b>Pérdida del Ejercicio</b>	(11,337,056)



# Controlcorp S.A.

## Estado de Flujo de Caja

Año Terminado el 31 de Diciembre de 1999

	(sucres en miles)
<b>Flujo de Caja de Actividades de Operación</b>	
Utilidad neta	(11,337,056)
Ajustes para reconciliar la utilidad neta con los fondos netos provenientes de actividades de operación	
Depreciación de activos fijos	78,226
Activos dados de baja	24,632
Cambios en cuentas por cobrar	(927,118)
Inversiones temporales	(7,209,799)
Cambios en inventarios	(16,278,171)
Cambios en documentos por pagar	(579,652)
Cambios en cuentas por pagar	2,980,344
Cambios en pasivos acumulados	(918,047)
Cambios en impuestos por pagar	41,525
	----- (22,788,059)
<b>Efectivo neto proveniente de actividades de operación</b>	<b>(34,125,115)</b>
<b>Flujo de Caja de Actividades de Inversión</b>	
Adquisición de activos fijos	(228,918)
Adiciones a cargos diferidos	(19,000,183)
<b>Efectivo neto usado en actividades de inversión</b>	<b>(19,229,101)</b>
<b>Flujo de Caja de Actividades Financieras</b>	
Aporte de accionistas	5,792,735
Obligaciones a largo plazo	48,125,869
<b>Efectivo neto proveniente de actividades financieras</b>	<b>53,918,604</b>
<b>Incremento de efectivo y equivalente de efectivo</b>	<b>564,387</b>
<b>Efectivo y equivalente de efectivo al inicio del año</b>	<b>150,032</b>
<b>Efectivo y equivalente de efectivo al final de año</b>	<b>714,420</b>

# Controlcorp S.A.

## Notas a los Estados Financieros

*Al 31 de Diciembre de 1999*

---

### **Nota 1 - Descripción de Actividades**

La Compañía esta constituida en Ecuador desde 1996 y su actividad de acuerdo con su objeto social es a) la compra, venta, permuta, arrendamiento y administración de propiedades inmuebles; b) la construcción y mantenimiento de toda clase de viviendas, edificios, centros comerciales, residencias, condominios y bienes inmuebles en general; carreteras y caminos y proyectos de desarrollo urbano o rural, para lo cual podrá celebrar contratos con empresas privadas, públicas y semipúblicas y c) representas a empresas nacionales e internacionales, comerciales, agropecuarias, industriales y de servicios.

En la actualidad, la Compañía esta desarrollando la urbanización Santa María de Casa Grande segunda etapa, en la vía La Puntilla - Pascuales, a la altura del Km 12,8 aproximadamente y comercializa la primera etapa.

### **Nota 2 - Resumen de Políticas Contables Significativas**

#### **Bases de Presentación de los Estados Financieros**

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en Ecuador. Los principios de contabilidad generalmente aceptados internacionalmente exigen tratamientos diferentes en relación con los promulgados por la Superintendencia de Compañías del Ecuador, principalmente en las siguientes transacciones:

1. La ganancia o pérdida en cambio se registra en los resultados del período en que ocurren las variaciones de los tipos de cambio que las generan.
2. El valor neto de la reexpresión de las cuentas no monetarias del balance general y estado de resultados que representa el efecto de la inflación, es registrado en el estado de resultados del período que se reexpresa.

#### **Reconocimiento de Ingresos y Gastos**

Las ventas son reconocidas como ingresos del periodo cuando se realiza el 10% del valor del contrato. El costo de venta de las obras en proceso es registrado al costo incurrido más el costo estimado por incurrir del área útil vendida. El costo estimado por incurrir es acreditado como pasivo diferido hasta la liquidación de la obra.

#### **Sistema de Corrección Monetaria**

De acuerdo con la Ley 51 de Diciembre de 1993 y el Reglamento de Aplicación del Sistema de Corrección Monetaria promulgado en el Decreto Ejecutivo No. 2411 de Febrero de 1994 y sus modificaciones cuyo propósito es registrar los efectos de la inflación, la Compañía reexpresó las cuentas no monetarias del balance general como sigue:

*Porcentaje anual - Resulta de la variación porcentual que registra el Índice Nacional de Precios al Consumidor, determinado en 53% para 1999 por el Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC), aplicable a los activos y pasivos no monetarios y a las cuentas del patrimonio provenientes de, o adquiridos en periodos anteriores.*

*Porcentaje proporcional - Resulta de dividir para doce el porcentaje anual antes indicado y multiplicar su resultado por el número de meses transcurridos desde su adquisición u ocurrencia hasta el cierre del ejercicio, aplicable a las transacciones de activos y pasivos no monetarios y a las cuentas del patrimonio celebradas en el ejercicio actual.*

Las cuentas no monetarias del balance general reexpresadas de acuerdo con este sistema son:

Inventarios  
Gastos anticipados  
Propiedades y equipo  
Cargos diferidos y otros activos  
Patrimonio de accionistas

#### **Inventarios**

Etapa terminada al costo promedio de construcción del área útil vendible, etapa el proceso al costo acumulado de construcción. Los costos están reexpresados de acuerdo con el Sistema de Corrección Monetaria. Los costos reexpresados no exceden al valor de mercado.

#### **Propiedades y Equipo**

Están registrados al costo de adquisición más las revalorizaciones establecidas en el Sistema de Corrección Monetaria. El costo y las revalorizaciones son depreciados de acuerdo con el método de "línea recta" en función de los años de vida útil estimada como sigue:

	<b>Años</b>
Instalaciones	10
Equipos de construcción	10
Vehículos	5
Muebles y equipo de oficina	10
Equipo de computación	5

La revalorización de las propiedades y equipo son registradas como un mayor valor de las cuentas de activos y depreciación acumulada correspondiente y se acreditan a la cuenta Reexpresión Monetaria cuyo uso es como se indica mas adelante en ésta misma Nota. De acuerdo con las disposiciones legales vigentes, informamos que como partes del examen de los estados financieros, los auditores externos revisaron, en todos los aspectos importantes, la reexpresión de las propiedades y equipo.

El valor reexpresado y la depreciación acumulada de los activos vendidos o retirados son rebajados de las cuentas correspondientes cuando se produce la venta o el retiro y el resultado es registrado en el período en que se causa. Los gastos de mantenimiento y reparación son registrados en los resultados del período y las mejoras o reparaciones que extienden la vida útil o incrementan la capacidad productiva se capitalizan.

#### **Cargos Diferidos**

Los cargos diferidos representan principalmente diferencias en cambio que resultan de la valuación de activos y pasivos denominados en moneda extranjera, las que están reexpresadas

de acuerdo con el Sistema de Corrección Monetaria. La diferencia en cambio reexpresada es amortizada de acuerdo por el método de "línea recta" a cinco años.

### Reserva por Revalorización del Patrimonio

Registra los ajustes por corrección monetaria de las cuentas del patrimonio de accionistas, excepto la cuenta de utilidades retenidas. El saldo de esta cuenta no puede distribuirse como utilidad a los propietarios, pero puede ser devuelto en caso de liquidación. La capitalización o devolución no esta gravada con el impuesto a la renta.

### Reexpresión Monetaria

Registra el efecto de la corrección monetaria de las cuentas no monetarias del balance general. El saldo de ésta cuenta no esta sujeta a reexpresión. De acuerdo con la Ley de Régimen Tributario Interno, el saldo deudor puede ser compensado total o parcialmente con la utilidades retenidas o reservas de libre disposición, causando un crédito tributario equivalente al 20% del valor compensado. El crédito tributario no puede ser mayor al impuesto a la renta calculado antes de la compensación menos el anticipo de impuesto calculado de acuerdo con la legislación vigente.

### Moneda Extranjera

Los activos y pasivos en moneda extranjera están valuados al tipo de cambio de S/ 21.052 por US\$ 1,00 vigente en el mercado libre de intervención del Banco Central del Ecuador al 31 de Diciembre de 1999, aplicable a las importaciones. La diferencia en cambio resultante esta registrada en los resultados del periodo en que se genera. Al 3 de Abril del 2000 el tipo de cambio es de S/ 25.000 por US\$ 1,00.

### Nota 3 – Índice de Precios al Consumidor

De acuerdo con el Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC), el índice nacional de precios al consumidor ha variado en los siguientes porcentajes:

<b>Año terminado Diciembre 31</b>	<b>Porcentaje de variación</b>
1996	26
1997	30
1998	43
1999	61

De acuerdo con disposiciones legales implantadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador, el porcentaje de ajuste utilizado para la reexpresión monetaria de las partidas no monetarias del balance general, durante 1999 fue de 53%.

### Nota 4 – Inversiones Temporales

Al 31 de Diciembre de 1999, las inversiones temporales están representadas por certificados de depósitos recibidos de clientes como parte de pago de las cobranzas y provienen de las siguientes instituciones:

	(sucres en miles)
Banco del Pichincha	21,053
Solbanco	2,274,516
Banco del Progreso	4,914,230
<b>Total</b>	<b>7,209,799</b>

## Nota 5 - Cuentas por Cobrar

	(sucres en miles)
Clientes	10,999,972
Menos, poción no corrientes	(6,261,666)
Subtotal	4,738,305
Proveedores	
Relacionadas	1,683,045
Otras	439,940
Total	6,861,291

## Nota 6 – Inventarios

	(sucres en miles)
Terrenos	5,697,557
Terrenos urbanizados	21,995,117
Urbanización en proceso	20,762,756
Villas y departamentos	2,507,393
Total	50,962,823

## Nota 7 – Propiedades y Equipo

Los movimientos de las cuentas de propiedades y equipo están incluidas en la página 16.

## Nota 8 – Cargos Diferidos y Otros Activos

	(sucres en miles)
Gastos de constitución	14,409
Cuentas por liquidar	0
Futuras etapas	337,937
Depósitos en garantía	6,148
Diferencia en cambio	20,000,000
Amortización de diferidos	(8,645)
Total	20,349,849

Al 31 de Diciembre de 1999, las diferencias de cambios, incluidas las que resultan de la valuación de activos y pasivos en moneda extranjera serán diferidas a cinco años de acuerdo con las disposiciones emitidas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

## Nota 9 – Cuentas por Pagar

	(sucres en miles)
Comerciales	3,304,997
Relacionadas	3,605,937
Otras	58,121
Total	6,969,056

## Nota 10 – Pasivos Acumulados

Al 31 de Diciembre de 1999 esta compuesto principalmente por intereses por pagar sobre deudas contraídas con Magister Financial Corp al 18% de interés anual, ver nota 11.

### Nota 11 – Impuestos por Pagar

La Compañía, desde su constitución, ver nota 1, no ha sido fiscalizada. Los estados financieros por los años terminados el 31 de Diciembre de 1998 están a disposición de las autoridades tributarias. El saldo de impuestos por pagar corresponde a retenciones en la fuente pendiente de pago al 31 de Diciembre de 1999.

### Nota 12 – Pasivo a Largo Plazo

Al 31 de Diciembre de 1999, el pasivo a largo plazo esta compuesto por préstamos sobre firmas con Magister Financial Corp., cuyos vencimientos son como sigue:

	(sucres en miles)
6-Nov-01	200,510
13-Nov-01	521,326
18-Nov-01	300,765
30-Nov-01	57,236,582
11-Dic-01	701,785
18-Dic-01	601,530
22-Dic-01	541,377
30-Dic-01	842,142
8-Ene-02	2,727,229
18-Ene-02	232,692
21-May-02	401,020
11-Jun-02	240,612
18-Jun-02	100,255
29-Jun-02	200,510
9-Jul-02	962,448
13-Ago-02	188,110
20-Ago-02	610,480
2-Sep-02	1,000,320
13-Sep-02	2,021,292
15-Oct-02	1,326,931
26-Nov-02	379,963
Total	<u>71,337,879</u>
Menos, porción corriente	
Total	<u>71,337,879</u>

### Nota 13 – Capital Social

Al 31 de Diciembre de 1999, el capital social esta representado por 5.000 acciones ordinarias de S/ 1.000 de valor nominal unitario.

### Nota 14 – Reexpresión Monetaria

Durante el año 1999, la reexpresión monetaria proviene de los ajustes a las siguientes cuentas no monetarias del balance general:

	(sucres en miles)
Inventarios	15,616,100
Propiedades y Equipo	
Costo de adquisición	256,273
Amortización acumulada	(51,382)
Subtotal	<u>204,890</u>
Cargos Diferidos y Otros Activos	1,997
Reserva por revalorización del patrimonio	(945,234)
Subtotal	<u>(945,234)</u>
Total	<u>14,877,752</u>

### **Nota 15 – Eventos Subsecuentes**

Entre el 31 de Diciembre de 1999 y la fecha de emisión de los estados financieros (Abril 3, 2000) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros, excepto por lo siguiente.

- En Enero 9 del 2000 fue aprobado el proceso de dolarización de la economía ecuatoriana, que contempla el retiro de circulación del sucre para dar paso al uso del dólar al tipo de cambio de S/ 25.000 por US\$ 1,00
- En Marzo 13 del 2000 fue aprobada la Ley de Transformación Económica del Ecuador, que contempla modificaciones y reformas a las siguientes leyes:

Ley de Régimen Monetario y Banco del Estado  
Ley de Desagio  
Ley General de Instituciones del Sistema Financiero  
Ley de Reordenamiento en Materia Económica en el Área Tributario Financiera  
Código de Comercio  
Ley de Hidrocarburos  
Ley de Régimen del Sector Eléctrico  
Ley Especial de Telecomunicaciones  
Ley de Presupuesto del Sector Público  
Ley de Contratación Pública  
Código de Trabajo  
Reprogramación de Pasivos

El proceso de dolarización de la economía ecuatoriana obliga a la Compañía a la reexpresión de los estados financieros de acuerdo con el índice de inflación determinado por el INEC al 31 de Marzo del 2000 así como ajustar la brecha del índice de inflación con el índice de devaluación del sucre con relación al US dólar por el periodo entre Diciembre de 1991 y Marzo del 2000. Para este propósito fue emitida la NEC 16 y 17, cuya aplicación es obligatoria para convertir los estados financieros a US dólares

# Controlcorp S.A.

## Movimiento de las Cuentas de Activos Fijos

*Año Terminado el 31 de Diciembre de 1999*

	Saldos iniciales	Adiciones	Ventas, trans- ferencias y/o retiros <i>(sucres en miles)</i>	Reexpresión Monetaria	Saldos Finales
Instalaciones	19,725			10,454	30,179
Equipos de construcción	44,918	57,448	(26,935)	31,466	106,896
Vehículos	256,488			135,938	392,426
Muebles y equipos de oficina	16,484	171,470	(11,140)	65,387	242,201
Equipos de computación	23,004		4,940	13,028	40,972
	360,618	228,918	(33,135)	256,273	812,674
Menos depreciación acumulada	(32,490)	(78,226)	8,503	(51,382)	(153,596)
Total	328,128	150,692	(24,632)	204,890	659,077