

CONSTRUCTORA NUEVO CENTRO SOCIEDAD ANONIMA

Estados Financieros

Año Terminado el 31 de Diciembre de 1991

Contenido

Informe de los Auditores Independientes	1
Estados Financieros Auditados	
Balance General	2
Estado de Resultados	4
Estado de Cambios en el Patrimonio de Accionistas	5
Estado de Cambios en la Situación Financiera	6
Notas a los Estados Financieros	7

Informe de los Auditores Independientes

A los Accionistas de
CONSTRUCTORA NUEVO CENTRO SOCIEDAD ANONIMA

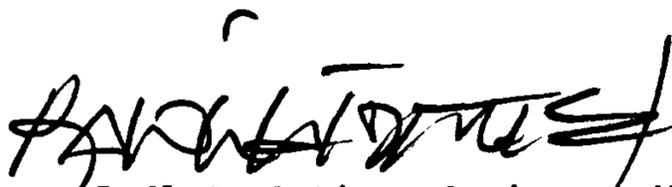
Hemos auditado el balance general adjunto de Constructora Nuevo Centro Sociedad Anónima al 31 de Diciembre de 1991 y los correspondientes estados de resultados, cambios en el patrimonio de accionistas y cambios en la situación financiera por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la Administración de la Compañía. Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre esos estados financieros en base a nuestra auditoría.

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas. Estas normas requieren que la auditoría sea diseñada y ejecutada para obtener seguridad razonable de si los estados financieros están libres de errores importantes. La auditoría incluye el examen, mediante pruebas de la evidencia que respalda las cifras y revelaciones de los estados financieros. La auditoría también requiere la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y las estimaciones importantes hechas por la Administración, así como la evaluación de la presentación de los estados financieros en su conjunto. Creemos que nuestra auditoría proporciona una base razonable para nuestra opinión.

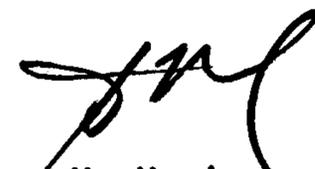
En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el primer párrafo presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Constructora Nuevo Centro Sociedad Anónima, al 31 de Diciembre de 1991, los resultados de sus operaciones y los cambios en su situación financiera por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados promulgados por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

Como se describe en la nota 2 a los estados financieros, en 1991 el método de reconocimiento parcial de los efectos de la inflación a través de la revalorización de activos fijos fue cambiado por el sistema de corrección monetaria, de conformidad con el Decreto Ejecutivo No. 2959 de Diciembre de 1991.

RR - R O M E R O & A S O C I A D O S
SC - RNAE No.056



Raúl G. Ortiz - Socio
Reg. Nac. Cont. No.12582



Wilson M. Merino - Gerente
Reg. Nac. Cont. No.11268

15 de Mayo de 1992

CONSTRUCTORA NUEVO CENTRO SOCIEDAD ANONIMA

Estado de Resultados

Año terminado el
31 de Diciembre
1991
(En Miles)

Ingresos:

Ventas de locales comerciales	S/ 349.732
Honorarios de asesoría (Nota 13)	504.316
Arriendos	46.221
Intereses ganados	31.725
Otros	20.762
Total ingresos	<u>952.756</u>

Costo y gastos:

Costo de venta de locales comerciales	242.204
Administrativos y de ventas (Nota 13)	179.347
Financieros	671.210
Total costo y gastos	<u>1'092.761</u>

Pérdida neta

S/ (140.005)

Ver notas adjuntas

CONSTRUCTORA NUEVO CENTRO SOCIEDAD ANONIMA

Estado de Cambios en el Patrimonio de Accionistas

	Capital Social	Reserva Legal	Reserva Facultativa	Reserva por Revalorización del Patrimonio	Déficit Acumulado	Total
	(En Miles)					
Saldos al 31 de Diciembre de 1990	S/20.500	S/1.885	S/16.777	-	S/ (23.279)	S/ 15.883
Reexpresión monetaria, 1991	-	-	-	S/187.489	-	187.489
Pérdida neta	-	-	-	-	(140.005)	(140.005)
Saldos al 31 de Diciembre de 1991	<u>S/20.500</u>	<u>S/1.885</u>	<u>S/16.777</u>	<u>S/187.489</u>	<u>S/(163.284)</u>	<u>S/ 63.367</u>

Ver notas adjuntas.

CONSTRUCTORA NUEVO CENTRO SOCIEDAD ANONIMA

Estado de Cambios en la Situación Financiera

	Año terminado el 31 de Diciembre 1991 <u>(En Miles)</u>
Fuentes de capital de trabajo:	
Documentos por cobrar	S/ 52.011
Propiedades y equipos, neto	7.852
Otros activos	21.000
Intereses diferidos	140.000
Total fuentes de capital de trabajo	<u>220.863</u>
Aplicaciones de capital de trabajo:	
A operaciones:	
Pérdida neta	140.005
Gastos que no requieren desembolsos de capital de trabajo:	
Depreciaciones y amortizaciones	<u>(1.163)</u>
Total a operaciones	138.842
Proyectos y construcciones en curso, neto	525.402
Obligaciones a largo plazo	<u>5.055</u>
Total aplicaciones de capital de trabajo	<u>669.299</u>
Disminución en capital de trabajo	<u>448.436</u>
Aumento (disminución) en capital de trabajo:	
Bancos	(3.442)
Inversiones temporales	179.063
Cuentas por cobrar	605.361
Inventario, locales para la venta	(180.069)
Gastos anticipados	(328)
Documentos por pagar	(1'158.442)
Cuentas por pagar	198.957
Gastos acumulados	(85.604)
Porción corriente de obligaciones a largo plazo	<u>(3.932)</u>
Disminución en capital de trabajo	<u>S/ 448.436</u>

Ver notas adjuntas.

CONSTRUCTORA NUEVO CENTRO SOCIEDAD ANONIMA

Notas a los Estados Financieros

31 de Diciembre de 1991

1. Actividad

La Compañía fue constituida en Ecuador en 1984 y su actividad principal es la construcción de edificios, urbanizaciones, carreteras, puentes y avenidas, así como prestación de servicios de asesoría en el ramo de la construcción.

2. Políticas Contables Significativas

Bases de Presentación de Estados Financieros

Son preparados de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados promulgados por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

Los principios de contabilidad generalmente aceptados internacionalmente requieren tratamientos contables diferentes a los establecidos o autorizados por la Superintendencia de Compañías, principalmente en las siguientes transacciones:

- . Las acciones de compañías se valúan al costo cuando la participación accionaria es inferior al 20%, al valor patrimonial cuando la participación está entre el 20% y 50% y se consolidan estados financieros cuando la participación excede del 50%.
- . El resultado neto de la reexpresión de las cuentas no monetarias de balance y de resultados, para reconocer el efecto de la inflación, es registrado en el estado de resultados del período en que se origina.

Sistema de Corrección Monetaria

De acuerdo con el Decreto Ejecutivo 2959 de Diciembre de 1991, con el propósito de registrar los efectos de la inflación, en 1991 la Compañía reexpresó ciertas cuentas no monetarias de balance, en base a la variación porcentual del índice nacional de precios al consumidor elaborado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC) que para 1991 fue del 46.8%. Las cuentas reexpresadas son las siguientes:

- . Inversiones en sociedades
- . Proyectos y construcciones en curso

La Compañía no reexpresó el saldo de inventario de locales comerciales debido a que para 1991 dicha reexpresión es optativa, de acuerdo con el Decreto 2959.

CONSTRUCTORA NUEVO CENTRO SOCIEDAD ANONIMA

Notas a los Estados Financieros (continuación)

2. Políticas Contables Significativas (continuación)

Inversiones Temporales

Representadas por depósitos a la vista, registradas al costo de adquisición.

Valuación de Inventarios

Representados por locales comerciales correspondientes a la fase 1 en el centro comercial Plaza Mayor. Están valuados al costo promedio de construcción. El costo no excede al valor de mercado.

Propiedad

El local comercial está registrado al costo de adquisición (*Ver Nota 4*). El costo es depreciado de acuerdo con el método de línea recta en función de los años de vida útil estimada en base al 1.5% anual.

Inversiones en Sociedades

Representadas principalmente por acciones de compañías relacionadas, en que la Compañía posee participación accionaria mayoritaria. Están registradas al costo de adquisición de la fecha de la compra. A partir de 1991, el valor nominal de estas acciones es reexpresado de acuerdo con el sistema de corrección monetaria.

Gastos de Publicidad

Son amortizados en 3 años sobre valores originales.

Reservas Legal y Facultativa

La Ley de Compañías establece una apropiación obligatoria del 10% de la utilidad anual para la reserva legal, hasta que represente el 50% del capital pagado. El saldo de esta reserva puede ser capitalizado o destinado a absorber pérdidas incurridas.

La reserva facultativa representa utilidades apropiadas a disposición de los accionistas.

Reserva por Revalorización del Patrimonio

En 1991, registra los efectos de la corrección monetaria de ciertas cuentas no monetarias de balance. El saldo de esta cuenta no puede distribuirse como utilidad pero puede ser capitalizado libre de impuesto a la renta.

CONSTRUCTORA NUEVO CENTRO SOCIEDAD ANONIMA

Notas a los Estados Financieros (continuación)

2. Políticas Contables Significativas (continuación)

Ingresos y Gastos

Son registrados de acuerdo con el método del devengado.

3. Inversiones Temporales

Representan depósitos a la vista en una compañía relacionada generan un interés anual del 58%.

4. Cuentas por Cobrar

Las cuentas por cobrar están constituidas como sigue:

	<u>1991</u> <i>(En Miles)</i>
Documentos por cobrar a clientes, porción corriente (Nota 6)	S/ 376.193
Compañías relacionadas por accionistas comunes	650.103
Arriendos por cobrar	14.610
Impuesto a la renta	15.684
Otras	15.184
Sub-total	<u>1'071.774</u>
Provisión para cuentas incobrables	<u>(4.901)</u>
	<u>S/1'066.873</u>

Al 31 de Diciembre de 1991, cuentas por cobrar a compañías relacionadas por accionistas comunes están constituidas de obligaciones que no generan interés ni tienen fecha de vencimiento específica.

Impuesto a la renta por S/15 millones representa retenciones en la fuente efectuadas a la Compañía.

5. Propiedad

El movimiento del costo de adquisición y depreciación acumulada del local comercial por el año terminado el 31 de Diciembre de 1991, fue como sigue:

CONSTRUCTORA NUEVO CENTRO SOCIEDAD ANONIMA

Notas a los Estados Financieros (continuación)

5. Propiedad (continuación)

	<u>Saldo Inicial</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Ventas o Retiros</u>	<u>Saldo Final</u>
	<i>(En miles)</i>			
Local comercial	S/10.000	S/1.800	S/(10.000)	S/1.800
Depreciación acumulada	(273)	(210)	348	(135)
	<u>S/ 9.727</u>	<u>S/1.590</u>	<u>S/ (9.652)</u>	<u>S/1.665</u>

6. Otros Activos y Cargos Diferidos

Documentos por Cobrar

Están representados por pagarés de clientes provenientes de venta de locales comerciales mediante contratos con reserva de dominio. Estos documentos tienen vencimientos mensuales hasta 1993 y generan un interés del 47%.

Inversiones en Sociedades

Las inversiones en sociedades están constituidas como sigue:

	<u>Participación</u>	<u>Costo de Adquisición y Reexpresión Monetaria</u>	<u>Valor Nominal</u>	<u>Valor Patrimonial</u>
	<i>(En miles)</i>			
Pispa S. A.	99.9%	S/136.144	S/ 4.178	S/ 5.982
Empresa Turística del Pacífico S. A.	99.8%	82.832	9.980	32.233
Otras		41		
		<u>S/219.017</u>		

Los activos de la compañía Pispa S. A. y Empresa Turística del Pacífico S. A. cuyas acciones han sido recibidas están constituidos principalmente de terrenos y un local comercial. El valor comercial de estos activos es superior al costo de adquisición de las acciones que lo representan.

Proyectos y Construcciones en Curso

Representan costos acumulados de construcción asignados a la fase 2 del Centro Comercial Plaza Mayor. A partir de 1991 estos costos fueron reexpresados de acuerdo con el sistema de corrección monetaria. Al 31 de Diciembre de 1991,

CONSTRUCTORA NUEVO CENTRO SOCIEDAD ANONIMA

Notas a los Estados Financieros (continuación)

6.Otros Activos y Cargos Diferidos (continuación)

Proyectos y Construcciones en Curso (continuación)

estos costos incluyen S/666 millones los que incluyen S/165 millones de reexpresión monetaria de gastos de financiación correspondientes a la fase 1 del Centro Comercial Plaza Mayor, fase totalmente concluida y liquidada. Los principales conceptos incurridos al 31 de Diciembre de 1991 son como sigue:

	Costos Acumulados	Reexpresión Monetaria	Total
Financiación	S/500.438	S/165.439	S/665.877
Proyectos	13.018	1.977	14.995
Administración	17.602	7.485	25.087
Contratos e impuestos municipales	8.620	3.291	11.911
Relleno y compactación	4.993	2.028	7.021
Otros	1.837	637	2.474
	<u>S/546.508</u>	<u>S/180.857</u>	<u>S/727.365</u>

7.Documentos por Pagar

Al 31 de Diciembre de 1991, incluyen documentos con vencimientos generalmente hasta 360 días e interés del 58%.

8.Cuentas por Pagar

Las cuentas por pagar están constituidas como sigue:

	<u>1991</u> (En Miles)
Compañías relacionadas por accionistas comunes	S/ 137.230
Impuestos por pagar	3.932
Depósito en garantía	8.670
Otras	26.539
	<u>S/ 176.371</u>

Al 31 de Diciembre de 1991, cuentas por pagar a compañías relacionadas por accionistas comunes están constituidas de obligaciones que no generan interés ni tienen fecha de vencimiento específica.

CONSTRUCTORA NUEVO CENTRO SOCIEDAD ANONIMA

Notas a los Estados Financieros (continuación)

9.Obligación a Largo Plazo

La obligación a largo plazo representa un préstamo hipotecario, con vencimientos semestrales hasta 1995 e interés del 23% más 2% de comisión.

Al 31 de Diciembre de 1991, los vencimientos de la obligación a largo plazo son como sigue: año 1993: S/6 millones; año 1994 S/8 millones y año 1995 S/10 millones.

Al 31 de Diciembre de 1991, el terreno donde se construye la fase No.2 del centro comercial Plaza Mayor, está asignado en garantía de los prestamos hipotecarios.

10.Capital Social

Al 31 de Diciembre de 1991, el capital social consiste de 20.500 acciones ordinarias de S/1.000 de valor nominal unitario.

11.Déficit Acumulado

Al 31 de Diciembre de 1991, la Compañía tiene un déficit acumulado de S/163.2 millones el que representa la pérdida del capital social y reserva legal, lo que pone a la Compañía en situación de disolución de acuerdo con lo indicado en el artículo 394 de la Ley de Compañías.

12.Diferencias entre Registros Contables y Estados Financieros

Para presentar los estados financieros adjuntos de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados, la Compañía dedujo del déficit acumulado S/13 millones de impuesto único del 8% presentados en los registros contables de 1990 como cuentas por cobrar e ingresos del período y S/140 millones de intereses financieros provenientes de ventas de locales a plazo registrados como ingreso en 1991.

13.Transacciones con Compañías Relacionadas

Las principales transacciones celebradas con compañías relacionadas por accionistas comunes por el año terminado el 31 de Diciembre de 1991 están constituidas por S/504 millones de ingresos por honorarios de asesoría y S/33.1 millones de gastos de asesoría y coordinación.

Adicionalmente en 1991, la Compañía vendió a una compañía relacionada un local comercial por S/45 millones a su valor en libros.