



Hansen-Holm & Co.

42.322 ✓

CONSTRUCTORA NUEVO CENTRO S.A.

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

of
Al 31 de Diciembre de 1992

Exp. 42 322-85

Dictados: 94-01-31 (18)

**Hansen-Holm
& Co.**

contadores públicos

Víctor Manuel Rendón 1006
Edificio Huancavilca 5to. piso
Apt. Postal 7570
Guayaquil - Ecuador
Telephone: (593.4) 328-055
Telecopier: (593.4) 322-827
Telex: 2313 HANHOL ED

Asociados con
**Coopers
& Lybrand International**

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Accionistas y Directores de
CONSTRUCTORA NUEVO CENTRO S.A.

Hemos auditado el balance general adjunto de **CONSTRUCTORA NUEVO CENTRO S.A.**, al 31 de Diciembre de 1992, los estados de resultados, evolución del patrimonio y flujos de efectivo que le son relativos por el año terminado 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.

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. Una 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 Gerencia, así como la evaluación de la presentación de los estados financieros tomados en conjunto. Consideramos que nuestra auditoría proporciona una base razonable para expresar nuestra opinión.

En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **CONSTRUCTORA NUEVO CENTRO S.A.**, al 31 de Diciembre de 1992, los resultados de sus operaciones, evolución del patrimonio y 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.

Nuestra opinión sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias por parte de CONSTRUCTORA NUEVO CENTRO S.A., al 31 de Diciembre de 1992, requerida por disposiciones legales, se emitirá por separado.

Agosto 11, 1993
Guayaquil - Ecuador

Hansen Holm & Co.

Registro Nacional de Firmas Auditoras
Nº 003

Jorge Morales Torres (Socio)
CPA Nº 20.498

CONSTRUCTORA NUEVO CENTRO S.A.
BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 1992
EXPRESADO EN MILES DE SURES

ACTIVOS		PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS	
ACTIVOS CORRIENTES:		PASIVOS CORRIENTES:	
Caja y bancos	4,733	Préstamos y sobregiros bancarios	373,312
Documentos y cuentas por cobrar:		Porción corriente del pasivo a largo plazo (Nota 6)	9,074
Clientes	184,777	Documentos y cuentas por pagar:	
Compañías relacionadas (Nota 3)	1,153,484	Compañías relacionadas (Nota 3)	1,249,696
Accionistas	13,459	Acreedores varios	12,661
Anticipos, comisariatos y otros	14,406	Otros	4,316
Otras cuentas por cobrar	5,498		
Inventarios	85,754	Gastos acumulados:	
Gastos pagados por anticipado	<u>21,002</u>	Beneficios sociales	1,668
		Intereses	<u>45,297</u>
Total activos corrientes	<u>1,483,113</u>	Total pasivos corrientes	<u>1,696,022</u>
		PASIVOS A LARGO PLAZO (Nota 6)	<u>18,346</u>
CUENTAS POR COBRAR LARGO PLAZO	<u>25,061</u>		
INVERSIONES PERMANENTES (Nota 4)	<u>212,540</u>	PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:	
ACTIVOS FIJOS - NETO (Notas 5)	<u>113,547</u>	Capital autorizado, suscrito y pagado, 20,500 acciones	
OTROS ACTIVOS	<u>36,000</u>	de S/. 1.000 cada una de valor nominal.	20,500
		Reserva legal (Nota 7)	1,885
		Reserva especial	16,777
		Reserva por revalorización del patrimonio	325,816
		Reexpresión monetaria diferida (Nota 8)	25,944
		Déficit acumulado (Nota 12)	<u>(235,029)</u>
		Total patrimonio de los accionistas	<u>155,893</u>
TOTAL	<u>1,870,261</u>	TOTAL	<u>1,870,261</u>

Las notas que se adjuntan forman parte integrante de los estados financieros

CONSTRUCTORA NUEVO CENTRO S.A.
ESTADO DE RESULTADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1992
EXPRESADO EN MILES DE SUCRES

INGRESOS:

Ventas netas	5,399,253
Otros ingresos	<u>136,503</u>
Total ingresos	<u>5,535,756</u>

COSTOS Y GASTOS:

Costos de ventas	3,349,311
Gastos de administración	85,571
Gastos financieros	1,780,481
Gastos de comercialización	26,592
Otros egresos	<u>293,801</u>
Total gastos	<u>5,535,756</u>

RESULTADO DEL EJERCICIO (Nota 9) 0

Las notas que se adjuntan forman parte integrante
de los estados financieros

CONSTRUCTORA NUEVO CENTRO S.A.
ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 1992
EXPRESADO EN MILES DE SUCRES

	Capital social	Reserva legal	Reserva especial	Reserva por revalorización del patrimonio	Déficit acumulado	TOTAL
Saldos al 31 de Diciembre de 1991	20,500	1,885	16,777	187,490	(9,827)	216.325
Ajuste a la corrección año 1991				(3,969)		(3.969)
Ajuste años anteriores					(133,571)	(133.571)
Corrección monetaria - 1992 (Nota 8)				142,295	(91,631)	50.664
Saldos al 31 de Diciembre de 1992	<u>20,500</u>	<u>1,885</u>	<u>16,777</u>	<u>325,816</u>	<u>(235,029)</u>	<u>129.949</u>

Las notas que se adjuntan forman parte integrante de los estados financieros

CONSTRUCTORA NUEVO CENTRO S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1992
EXPRESADO EN MILES DE SUCRES

FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACION:

Efectivo recibido de clientes	6,457,152
Efectivo pagado a proveedores y otros	<u>(4,376,655)</u>
Efectivo neto provisto por actividades de operación	<u>2,080,497</u>

FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSION:

Adquisición de activos fijos	<u>(2,107)</u>
Efectivo utilizado en actividades de inversión	<u>(2,107)</u>

FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:

Préstamos recibidos	<u>(2,329,029)</u>
Efectivo utilizado en actividades de financiamiento	<u>(2,329,029)</u>
Disminución neta de efectivo	(250,639)
Efectivo al comienzo del año	<u>255,372</u>

EFFECTIVO AL FINAL DEL AÑO 4,733

Las notas que se adjuntan forman parte integrante
de los estados financieros

CONSTRUCTORA NUEVO CENTRO S.A.
CONCILIACION ENTRE EL RESULTADO DEL EJERCICIO Y EL FLUJO
DE EFECTIVO NETO PROVISTO POR ACTIVIDADES DE OPERACION
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1992
EXPRESADO EN MILES DE SUCRES

RESULTADO DEL EJERCICIO (Nota 9)	0
---	----------

Partidas de conciliación entre el resultado del ejercicio y el flujo de efectivo neto provisto por actividades de operación.

Depreciaciones	278
Provisión beneficios sociales	1,666
Ajustes a ingresos	(133,613)
Total	(131,669)

CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS NETOS:

Cuentas por cobrar	404,229
Inventarios	627,382
Gastos pagados por anticipado	23,398
Otros activos	(19,746)
Documentos y cuentas por pagar (obligaciones bancarias)	1,227,394
Otros pasivos	(50,491)
Total	2,212,166

EFFECTIVO NETO PROVISTO POR ACTIVIDADES DE OPERACION	2,080,497
---	------------------

Las notas que se adjuntan forman parte integrante de los estados financieros

**CONSTRUCTORA NUEVO CENTRO S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 1992
EXPRESADAS EN MILES DE SUCRES**

1. IDENTIFICACION DE LA COMPAÑIA

La Compañía fue constituida en la República del Ecuador en Noviembre de 1984, y tiene por objeto dedicarse a la construcción de toda clase de edificios, urbanizaciones, carreteras, puentes y avenidas y, adicionalmente, se dedica a la prestación de asesoría en el ramo de la construcción, tanto en el área financiera, legal contable y comercial.

2. PRINCIPALES PRINCIPIOS Y/O PRACTICAS CONTABLES

Bases de presentación de los estados financieros

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados sobre la base del convencionalismo del costo histórico, modificada por la aplicación del sistema de corrección monetaria, tal como se indica en Nota 8.

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 de contabilidad generalmente aceptados y disposiciones legales emitidas en la República del Ecuador.

a. Inventarios

Los inventarios se presentan considerando el efecto de la aplicación del sistema de corrección monetaria; tal como se explica en Nota 8. El costo ajustado por efecto inflacionario, no supera el respectivo valor de mercado.

b. Inversiones Permanentes

La Compañía registra las inversiones al costo de adquisición más premios y descuentos en acciones. En 1992, las inversiones permanentes se presentan considerando los efectos del ajuste por corrección monetaria, tal como se explica en la Nota 8.

c. Activos Fijos

Estos activos están presentados considerando los efectos del ajuste por corrección monetaria, tal como se explica en Nota 8.

d. Depreciación

La depreciación de activos fijos es calculada sobre valores originales más las revalorizaciones y el ajuste por corrección monetaria; en base al método de línea recta, en función de la vida útil estimada que oscila entre cinco y diez años.

3. COMPAÑIAS RELACIONADAS

Al 31 de Diciembre de 1992 se resumen:

CUENTAS POR COBRAR:

Inmobiliaria Plaza Triángulo S.A.	148,328
Nublasa S.A.	7,456
Pispa S.A.	617,367
Administración Centro Comercial Plaza Mayor	63,663
Industrial Constructora La Merced S.A. - INCOMESA	142,272
Empresa Turística del Pacífico "Turispacífico" S.A.	44,819
Artesin	94,456
Dataconti S.A.	19,124
Otros	15,999
Total	1,153,484

CUENTAS POR PAGAR:

Inmobiliaria Gedesa S.A.	21,130
Ruvespal S.A.	48,144
Constructora Colón S.A. Conscolsa	51,906
Inversiones Beneazi S.A.	23,641
Constructora Bediez S.A.	17,746
Inversiones L.V. S.A.	15,310
Promun S.A.	10,855
Ceasa (Tesorería)	1,042,030
Otros	18,934
Total	1,249,696

4. INVERSIONES PERMANENTES

Al 31 de Diciembre de 1992, comprende lo siguiente:

Porcentaje
de
Participación

Pispa S.A.	4,178	99,90
Empresa Turística del Pacífico "Turispacífico" S.A.	9,980	99,80
Otras	106	

Premios y descuentos
en acciones:

Pispa S.A.	130,011	
Empresa Turística del Pacífico "Turispacífico" S.A.	68,182	
Otras	83	
Total	----- 212,540 =====	

5. ACTIVOS FIJOS

Al 31 de Diciembre de 1992, se resumen así:

Concepto	Saldo al 31 - 12 - 91	Adiciones	Ajustes	Corrección monetaria	Reclasificación	Saldo al 31 - 12 - 92
COSTO						
Terreno	4,410					4,410
Construcciones en proceso	546,507	2,107	(2,546)		(500,438)	45,630
Equipos de oficina	1,800					1,800
Total costo	552,717	2,107	(2,546)		(500,438)	51,840
REVALORIZACION						
Terreno			2,064	4,136		6,200
Construcciones en proceso	180,857			38,695	(165,439)	54,113
Equipos de oficina			562	1,245		1,807
Total revalorización	180,857		2,626	44,076	(165,439)	62,120
Total costo y revalorización	733,574	2,107	80	44,076	(665,877)	113,960
Menos:						
Depreciación acumulada	(135)	(278)				(413)
TOTAL ACTIVOS FIJOS - NETO	733,439	1,829	80	44,076	(665,877)	113,547

6. PASIVOS A LARGO PLAZO

Comprende lo siguiente:

	PORCION CORRIENTE	LARGO PLAZO	TOTAL
Banco Continental S.A.			
Préstamos en sucres con vencimientos hasta 1995 al 23% de interés anual y 2% de comisión.	9,074	18,346	27,420
Total	9,074	18,346	27,420

Garantías Bancarias

En garantía la Compañía mantiene hipotecado un terreno de 412,000 metros cuadrados ubicado en el conjunto residencial Alborada.

7. RESERVA LEGAL

De conformidad con la Ley de Compañías de la utilidad anual debe transferirse una cantidad no menor del 10% para formar la reserva legal, hasta que ésta alcance por lo menos el 50% del capital social. Dicha reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo, pudiendo ser capitalizada en su totalidad, o utilizada para absorber pérdidas.

8. CORRECCION MONETARIA

De acuerdo con disposiciones legales, a partir de 1991 se encuentra en vigencia la aplicación del sistema de corrección monetaria, el cual busca reexpresar contablemente las partidas no monetarias del balance general, cuyo valor en libros es susceptible de ser diferente al valor de mercado. En cumplimiento de estas disposiciones, la Compañía ajustó inventarios, inversiones, activos fijos y patrimonio, mantenidos al 31 de Diciembre de 1992. El porcentaje de ajuste es determinado sobre el Índice Nacional de Precios al Consumidor, el mismo que registró al 30 de Noviembre de 1992 un efecto inflacionario del 63.9%.

El valor del ajuste se registra como un mayor valor de los inventarios, inversiones y activos fijos con crédito a la cuenta reexpresión monetaria diferida; y para cuentas patrimoniales con cargo a la cuenta reexpresión monetaria diferida y crédito a la cuenta reserva por revalorización del patrimonio.

El resultado de la aplicación de este sistema, originó un saldo en la cuenta reexpresión monetaria diferida de 25,944, la misma que por su naturaleza de saldo acreedor, a partir del ejercicio 1993 se considerará como ingreso gravable a razón del 10% anual en línea recta sobre el valor original. Adicionalmente, existe un efecto en el patrimonio de la Compañía, registrado en la cuenta déficit acumulado por 91,631 y en la cuenta reserva por revalorización del patrimonio de 142,295 la misma que podrá ser capitalizada.

9. CONVENIOS DE USO DE PATENTES, MARCAS, PROCEDIMIENTOS Y TECNOLOGIA

Con fecha Enero 2 de 1992, Constructora Nuevo Centro S.A., firmó un convenio de uso de marcas, patentes, procedimientos y tecnología con su accionista mayoritario Conticorp S.A. El honorario mensual es el equivalente a los resultados operativos de la Compañía previa deducciones del 15% de bonificación compensatoria equivalente al 15% de participación de empleados y funcionarios (en caso de haber utilidad) y; de los montos que a título de reservas para cubrir riesgos contingentes, haya resuelto el Directorio de la Compañía por voluntad propia o de sus organismos de control. El plazo del convenio es indefinido y los términos fueron acordados en condiciones particulares entre las partes.

10. CONTRATOS DE MANDATO Y REEMBOLSO O REPOSICION DE GASTOS

La Compañía en Noviembre 30 de 1992, suscribió con sus subsidiarias contratos de mandato y reembolso o reposición de gastos. Conforme lo establecido en este convenio, todos los costos y gastos que se originen como consecuencia de las actividades y funciones que realizará la Compañía, serán trasladados a la compañía beneficiada para su respectiva cancelación de planilla.

Estos reembolsos de gastos, están exentos de retención, conforme lo dispuesto en el Art. 2do. del Acuerdo Ministerial Nº 228 expedido por el Ministerio de Finanzas y Crédito Público, el 23 de Diciembre de 1992. El plazo estipulado de este contrato es indefinido, quedando las compañías intervinientes autorizadas para darlo por terminado unilateralmente en el momento que estimen conveniente.

11. SITUACION TRIBUTARIA

Se encuentra pendiente de revisión por parte de la Dirección General de Rentas, los años 1991 y 1992.

12. EVENTOS SUBSECUENTES

La Junta General de Accionistas, con fecha Julio 31, 1993 decidió aumentar el capital social de **CONSTRUCTORA NUEVO CENTRO S.A.**, a 1,437,878, mediante compensación de créditos.

A la fecha de emisión del informe por parte de los Auditores Externos, no han existido situaciones que a criterio de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros.
