

GRANESA, GRAN MERCADO S. A.

Estados Financieros
Años Terminados el 31 de Diciembre de 1989 y 1988

Opinión del Auditor	1
Estados Financieros	
Balances Generales	3
Estados de Resultados	4
Estados de Cambios en el Patrimonio de Accionistas	5
Estados de Cambios en la Posición Financiera	6
Notas a los Estados Financieros	7
Información Financiera Suplementaria	12

Gonzalo Frias

Auditor Independiente

OPINION DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Accionistas y Directores
de **GRANESA, GRAN MERCADO S. A.:**

He auditado los balances generales de **GRANESA, GRAN MERCADO S. A.** al 31 de Diciembre de 1989 y 1988, y los correspondientes estados de resultados, cambios en el patrimonio de accionistas y cambios en la posición financiera por los años terminados en esas fechas. Estos estados financieros son responsabilidad de la Administración de la Compañía. Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre dichos estados financieros basado en las auditorías.

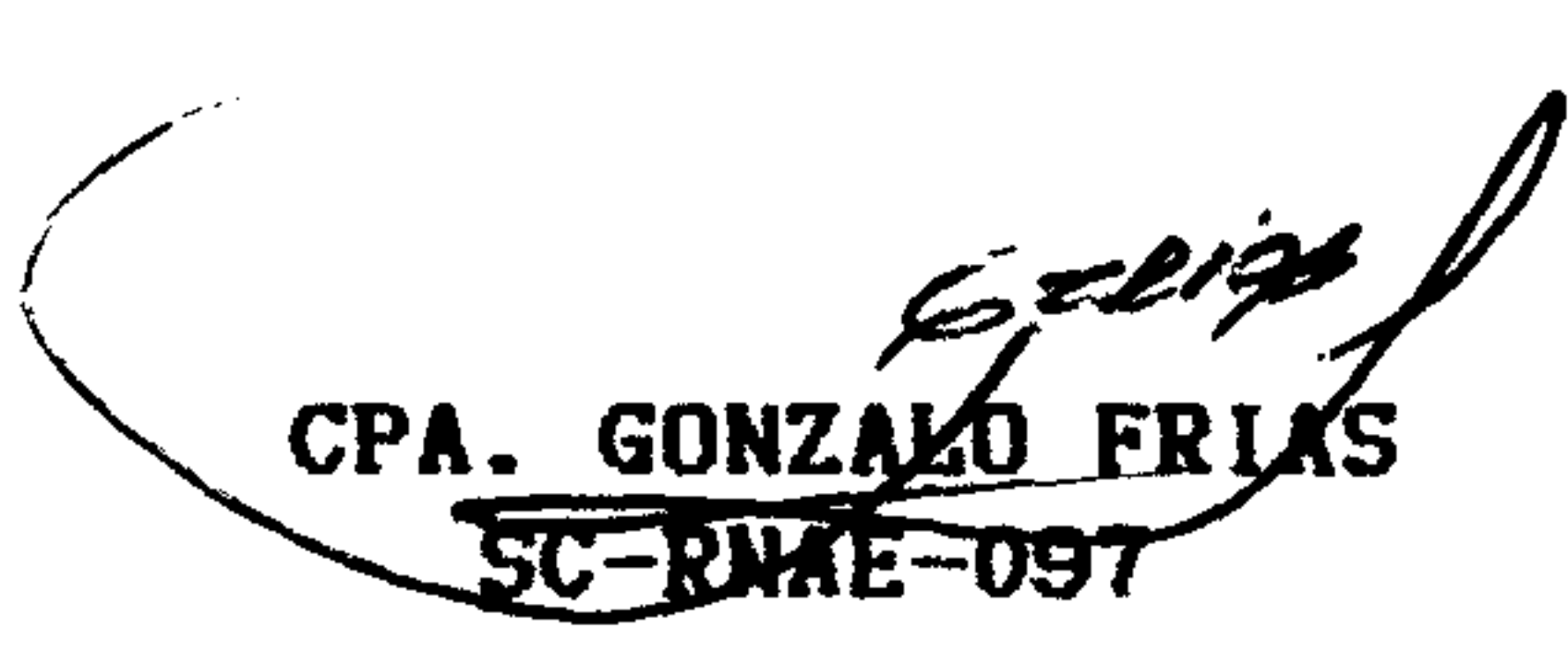
Efectué la auditoría de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas. Estas normas requieren que planifique y efectúe la auditoría para obtener seguridad razonable de que los estados financieros están libres de manifestaciones erróneas significativas. Una auditoría incluye examinar, sobre una 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 estimaciones significativas hechas por la Administración, así como la evaluación de la presentación de los estados financieros en conjunto. Considero que la auditoría proporciona una base razonable para mi opinión.

En mi opinión, los estados financieros arriba indicados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera de **GRANESA, GRAN MERCADO S. A.** al 31 de Diciembre de 1989 y 1988, el resultado de sus operaciones y los cambios en su posición financiera por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados.

Como parte de la obtención de la seguridad razonable de que los estados financieros están libres de manifestaciones erróneas significativas, efectué pruebas de cumplimiento de las obligaciones de la compañía como agente de retención de acuerdo con las estipulaciones establecidas en la ley 006 de Diciembre 22 de 1988. El cumplimiento por parte de la compañía de las mencionadas estipulaciones, así como los criterios de aplicación, son responsabilidad de la Administración. Tales criterios podrían no ser compartidos por las autoridades competentes.

Los resultados de las pruebas no revelaron situaciones, en las transacciones examinadas, que en mi opinión se consideren incumplimientos significativos por parte de GRAMESA, GRAN MERCADO S.A. al 31 de Diciembre de 1989.

Los estados financieros que se acompañan han sido preparados asumiendo que la compañía continuará como un negocio en marcha. Como se indica en los estados de resultados, la compañía ha sufrido pérdidas recurrentes de operación y una deficiencia de capital neto que surgen dudas sustanciales acerca de su habilidad para continuar como un negocio en marcha. En adición, la compañía se encuentra incurso en un causal de disolución de acuerdo con lo establecido en el artículo 394 de la Ley de Compañías. Los planes de la administración en relación con estos asuntos están descritos en la Nota 13. Los estados financieros adjuntos no incluyen ningún ajuste que pueda surgir del resultado de esta incertidumbre.


CPA. GONZALO FRIAS
SC-RNAE-097

Abril 16. 1990

GRAMESA, GRAN MERCADO S. A.

**Balances Generales
Al 31 de Diciembre de 1989 y 1988**

	<u>1989</u>	<u>1988</u>
	(sucres en miles)	
ACTIVOS		
Activos Corrientes:		
Caja y bancos	2.110	2.270
Documentos y cuentas por cobrar (Nota 3)	144.571	224.100
Inventarios (Nota 4)	116.108	74.939
Gastos anticipados		947
Total	<u>262.789</u>	<u>302.256</u>
Documentos por Cobrar a Largo Plazo (Nota 5)	40.210	147.989
Activos Fijos (Nota 6)	25.506	26.403
Cargos Diferidos y Otros Activos (Nota 7)	27.685	38.709
Total activos	<u><u>356.190</u></u>	<u><u>515.357</u></u>
PASIVOS Y PATRIMONIO DE ACCIONISTAS		
Pasivos corrientes:		
Documentos por pagar (Nota 8)	65.000	108.000
Cuentas por pagar (Nota 9)	142.538	123.928
Pasivos acumulados	24.484	32.160
Porción corriente del pasivo a largo plazo (Nota 10)	53.248	59.672
Total	<u>285.270</u>	<u>323.760</u>
Pasivo a Largo Plazo (Nota 10)	<u>173.461</u>	<u>160.779</u>
Patrimonio de Accionistas:		
Capital social (Nota 11)	20.000	20.000
Superávit por revalorización (Nota 6)	18.554	15.257
Déficit acumulado	(141.095)	(4.439)
Total	<u>(102.541)</u>	<u>30.818</u>
Total pasivos y patrimonio de accionistas	<u><u>356.190</u></u>	<u><u>515.357</u></u>

Ver notas a los estados financieros

GRAMESA, GRAN MERCADO S. A.

Estados de Resultados
Años Terminados el 31 de Diciembre de 1989 y 1988

	<u>1989</u>	<u>1988</u>
	Sucres en miles	
Ingresos:		
Ventas	35.848	486.931
Devoluciones sobre ventas	(77.366)	
Intereses ganados	75.677	139.504
Otros, neto	19.743	4.230
Total	<u>53.902</u>	<u>630.665</u>
Costos y gastos		
Costo de Venta	14.654	369.517
Costo de locales devueltos	(49.964)	
Ventas	32.190	79.069
Generales y administrativos	88.313	40.971
Financieros	105.365	145.547
Total	<u>190.558</u>	<u>635.104</u>
Pérdida neta	<u>(136.656)</u>	<u>(4.439)</u>

Ver notas a los estados financieros

GRANESA, GRAN MERCADO S. A.

Estados de Cambios en el Patrimonio de Accionistas
Años Terminados el 31 de Diciembre de 1989 y 1988

	<u>Capital Social</u>	<u>Superávit por revalorización</u> (sucres en miles)	<u>Déficit acumulado</u>	<u>Total</u>
SalDOS a Enero 1, 1988	10.000	9.310	(4.238)	15.072
Aumento de capital	10.000			10.000
Revalorización, 1988		12.756		12.756
Absorción de pérdidas		(4.238)	4.238	
Ajustes años anteriores		(2.571)		(2.571)
Pérdida neta, 1988			(4.439)	(4.439)
SalDOS a Diciembre 31, 1988	<u>20.000</u>	<u>15.257</u>	<u>(4.439)</u>	<u>30.818</u>
Revalorización, 1989		3.297		3.297
Pérdida neta, 1989			(136.656)	(136.656)
SalDOS a Diciembre 31, 1989	<u>20.000</u>	<u>18.554</u>	<u>(141.095)</u>	<u>(102.541)</u>

Ver notas a los estados financieros

GRANESA, GRAN MERCADO S. A.

**Estados de Cambios en la Posición Financiera
Años Terminados el 31 de Diciembre de 1989 y 1988**

	<u>1989</u>	<u>1988</u>
	(sucres en miles)	
Fuentes de capital de trabajo:		
Documentos por cobrar a largo plazo	107.779	(7.039)
Venta de activo fijo	1.868	
Pasivo a largo plazo	12.632	
Capital social		10.000
Total	<u>122.279</u>	<u>2.961</u>
Usos de capital de trabajo:		
En operaciones:		
Pérdida neta	136.656	2.202
Menos, gastos que no requieren desembolsos de capital de trabajo:		
Depreciaciones	(3.416)	(2.174)
Amortizaciones	(11.009)	(11.009)
Total en operaciones	<u>122.231</u>	<u>(10.981)</u>
Adquisición de activos fijos	1.026	1.358
Otros activos		22
Total	<u>123.257</u>	<u>(9.601)</u>
Aumento (disminución) en capital de trabajo	<u>(978)</u>	<u>12.562</u>
Aumento (Disminución) en capital de trabajo:		
Caja y bancos	(160)	(11.292)
Documentos y cuentas por cobrar	(79.529)	40.231
Inventarios	41.169	(141.412)
Gastos anticipados	(947)	622
Documentos por pagar	43.000	49.618
Cuentas por pagar	(18.610)	87.276
Pasivos acumulados	7.675	(28.125)
Porción corriente de obligaciones a largo plazo	6.424	15.644
Aumento (disminución) en capital de trabajo	<u>(978)</u>	<u>12.562</u>

Ver notas a los estados financieros

GRAMESA, GRAN MERCADO S. A.

**Notas a los Estados Financieros
Años Terminados el 31 de Diciembre de 1989 y 1988**

Nota 1 - Resumen de Políticas Contables Significativas

La Compañía está constituida en Ecuador desde 1985 y su actividad principal es la promoción de programas de viviendas, urbanizaciones y edificaciones de todo tipo.

En Noviembre de 1986, la Compañía celebró un contrato de permuta con Aerobodegas (Aerobosa) S. A. propietaria de los terrenos en donde se construye el Centro Comercial Bahía Norte. Los aspectos relevantes de este contrato son:

- . Aerobosa se obliga a transferir la propiedad de sus terrenos a cambio de locales en el Centro Comercial Bahía Norte que la Compañía se obliga a construir.
- . Aerobosa se reserva 718 locales, que de acuerdo al régimen propiedad horizontal del Centro Comercial representa el 17.415121% de las cuotas de condominio, como equivalente al costo de los terrenos permutados.

Reconocimiento de Ingresos y costos

Los depósitos por reservaciones son registrados en cuenta por pagar - anticipo de clientes hasta que representen el 20% del precio de venta. Cuando estos depósitos igualan o superan dicho porcentaje el precio de venta es reconocido como ingreso.

El costo de venta es registrado al costo incurrido más el costo estimado por incurrir sobre el área útil vendida.

Inventarios

Los locales comerciales están valuados al costo promedio de construcción el que no excede al valor del mercado.

Activos Fijos

Están registrados al costo de adquisición más las revalorizaciones establecidas por disposiciones legales (Nota 6). El costo y las revalorizaciones son depreciados de acuerdo con el método de "línea recta" en función de la vida útil estimada de 10 años para instalaciones, equipo de oficina y muebles y enseres y 5 años para vehículos.

Cargos Diferidos

Los gastos de constitución y descuentos en venta de cédulas hipotecarias se amortizan a razón del 10% anual sobre valores originales.

Nota 2 - Inflación

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las políticas contables mencionadas en la Nota 1, y no muestran el efecto de la inflación, excepto por las revalorizaciones de activos fijos y su depreciación que han sido efectuadas de acuerdo con disposiciones legales (Nota 6).

La inflación puede tener un efecto importante en la comparación de estados financieros de distintos períodos. En el Ecuador, el indicador generalmente utilizado para medir la inflación es el índice general de precios al consumidor determinado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC). Considerando como año base para la determinación de estos índices, Mayo de 1978 - Abril de 1979, la inflación al cierre de los tres últimos años fueron como sigue:

<u>Años</u>	<u>%</u>
1987	32.5
1988	85.7
1989	54.2

Nota 3 - Documentos y Cuentas por Cobrar

	<u>Diciembre 31</u>	
	<u>1989</u>	<u>1988</u>
	<u>Sucres en miles</u>	
Clientes:		
Cuentas por cobrar	4.803	11.857
Porción corriente de documentos por cobrar a largo plazo	118.909	211.620
Subtotal	<u>123.712</u>	<u>223.477</u>
Partes relacionadas:		
Gartil S. A.	19.906	
Arvica	623	623
Urbaquil	183	
Subtotal	<u>20.712</u>	<u>623</u>
Otros	147	
Total	<u>144.571</u>	<u>224.100</u>

Nota 4 - Inventarios

Al 31 de Diciembre de 1989 y 1988, inventarios incluye 109 y 130 locales comerciales disponibles para la venta, respectivamente.

Nota 5 - Documentos por Cobrar a Largo Plazo

	Diciembre 31	
	1989	1988
	(sucres en miles)	
Clientes:		
Documentos con vencimientos hasta		
Octubre de 1992 e interés del 44%		
anual	142.147	346.849
Intereses por cobrar	<u>16.972</u>	<u>12.760</u>
Sub-total	159.119	359.609
Menos porción corriente de documentos por		
cobrar a largo plazo	(118.909)	(211.620)
Total	<u>40.210</u>	<u>147.989</u>

Nota 6 - Activos Fijos

Los Decretos No. 1149 de Septiembre 23 de 1985 y No. 2647 de Febrero 17 de 1987, establecen la revalorización anual de terrenos y edificios de acuerdo con avalúos y revalúos comerciales efectuados por los Municipios o la Dirección Nacional de Avalúos y Catastros y de otros activos fijos utilizando el índice de variación del tipo de cambio de importación del mercado de intervención o el índice de costo de reposición publicados por el Banco Central del Ecuador.

La compañía revalorizó sus activos fijos mediante la aplicación del índice de variación del tipo de cambio de importación del mercado de intervención. Estas revalorizaciones aumentaron el valor de los activos como sigue:

	Costo de Revalo- Adquisición rización Total (sucres en miles)		
1989:			
Instalaciones	3.127	13.588	16.715
Equipos de oficina	2.000	5.515	7.515
Muebles y enseres	<u>3.036</u>	<u>12.987</u>	<u>16.023</u>
Sub-total	8.163	32.090	40.253
Depreciación acumulada	(2.462)	(12.285)	(14.747)
Total	<u>5.701</u>	<u>19.805</u>	<u>25.506</u>
1988:			
Instalaciones	2.321	8.525	10.846
Equipos de oficina	1.780	8.074	9.854
Muebles y enseres	3.170	3.252	6.422
Vehículos	<u>3.500</u>	<u>5.849</u>	<u>9.349</u>
Sub-total	10.771	25.700	36.471
Depreciación acumulada	(2.646)	(7.422)	(10.068)
Total	<u>8.125</u>	<u>18.278</u>	<u>26.403</u>

Nota 7 - Cargos Diferidos y Otros Activos

	Diciembre 31	
	<u>1989</u>	<u>1988</u>
	(sucres en miles)	
Descuento en venta de cédulas hipotecarias	27.500	38.500
Depósitos en garantía	130	145
Gastos de constitución	55	64
Total	<u>27.685</u>	<u>38.709</u>

Nota 8 - Documentos por Pagar

Al 31 de Diciembre de 1989, documentos por pagar incluye préstamos sobre firmas por S/.65 millones con vencimiento hasta Enero de 1990 e interés del 50% (S/.108 millones en 1988).

Nota 9 - Cuentas por Pagar

	Diciembre 31	
	<u>1989</u>	<u>1988</u>
	(sucres en miles)	
Comerciales:		
Proveedores y contratistas	12.076	30.507
Devoluciones de clientes	20.544	7.971
Depósitos por reservaciones	<u>2.581</u>	<u>12.026</u>
Sub-total	<u>35.201</u>	<u>50.504</u>
Partes relacionadas:		
Compañía General de Construcciones	1.986	2.544
Promotora de Viviendas y Solares	21.592	26.976
Ancosa	8.405	11.106
Moconsa	57.262	28.489
Adopsa	5.512	4.309
Operco	<u>12.246</u>	
Sub-total	<u>107.003</u>	<u>73.424</u>
Otras	334	
Total	<u>142.538</u>	<u>123.928</u>

Nota 10 - Pasivo a Largo Plazo

	Diciembre 31	
	1989	1988
	(sucres en miles)	
Préstamo hipotecario con vencimientos semestrales iguales hasta Junio de 1992 e interés del 23%	183.053	220.451
Depósitos de accionistas	43.656	
Subtotal	226.709	220.451
Menos, porción corriente	53.248	59.672
Total	173.461	160.779

Al 31 de Diciembre de 1989 y 1988, 97.443 m2 de terrenos y las construcciones que se efectuasen en él, están asignados en garantía del préstamo a largo plazo mediante hipoteca abierta.

Nota 11 - Capital Social

Al 31 de Diciembre de 1989 y 1988 el capital social está representado por 20.000 acciones ordinarias de S/. 1.000 de valor nominal.

Las acciones se encuentran prendadas a favor de Aerobosa para garantizar el cumplimiento de las obligaciones adquiridas en el contrato de permuta.

Nota 12 - Transacciones con Partes Relacionadas

Durante los años terminados el 31 de Diciembre de 1989 y 1988, la Compañía incluyó en los resultados las siguientes transacciones con partes relacionadas a través de accionistas comunes.

	Diciembre 31	
	1989	1988
	(sucres en miles)	
Facturación por avance de obra mantenimiento del Estadio de Barcelona S. C. de Compañía General de Construcciones		331.000
Servicio del personal administrativo de Adopsa	28.857	18.633
Total	28.857	349.633

Nota 13 - Eventos Subsecuentes

En Marzo de 1990, la junta general de accionistas resolvió absorber la pérdida acumulada al 31 de Diciembre de 1989 por S/.141 millones mediante la apropiación del superávit por revalorización por 18.5 millones, la compensación de créditos de compañías relacionadas a través de accionistas comunes por S/.78.8 millones y los depósitos de accionistas por S/.43.7 millones.

GRANESA, GRAN MERCADO S. A.

**Información Financiera Suplementaria
Año Terminado el 31 de Diciembre de 1989**

Activos Fijos

Los movimientos del costo y depreciación de activos fijos (costo de adquisición y revalorizaciones) por el año terminado el 31 de Diciembre de 1989, fueron como sigue:

	<u>Saldo inicial</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Ventas o transferencias</u>	<u>Saldo Final</u>
		(sucres en miles)		
Costo de adquisición:				
Instalaciones	2.321	806		3.127
Muebles y enseres	3.170		(134)	3.036
Equipo de oficina	1.780	220		2.000
Vehículos	3.500		(3.500)	
Subtotal	10.771	1.026	(3.634)	8.163
Depreciación acumulada	(2.646)	(1.448)	1.632	(2.462)
Total	8.125	(422)	(2.002)	5.701
	<u>8.125</u>	<u>(422)</u>	<u>(2.002)</u>	<u>5.701</u>
Revalorizaciones				
Instalaciones	8.525	5.063		13.588
Muebles y enseres	3.252	4.911	4.824	12.987
Equipo de oficina	8.074	2.263	(4.822)	5.515
Vehículos	5.849		(5.849)	
Subtotal	25.700	12.237	(5.847)	32.090
Depreciación acumulada	(7.423)	(6.920)	2.058	(12.285)
Total	18.277	5.317	(3.789)	19.805
	<u>18.277</u>	<u>5.317</u>	<u>(3.789)</u>	<u>19.805</u>

Pasivos Acumulados

Los movimientos de pasivos acumulados (intereses) por el año terminado el 31 de Diciembre de 1989 fueron como sigue:

	<u>Sucres en miles</u>
Saldo al 31 de Diciembre de 1988	32.160
Provisiones	82.204
Pagos	89.879
Saldo al 31 de Diciembre de 1989	24.485
	<u>24.485</u>