

EUROCENTRO S.A.

**ESTADOS FINANCIEROS A DICIEMBRE 31 DE 1996
JUNTO CON EL INFORME DEL AUDITOR**

**C.P.A CARLOS ESPINOZA NARANJO
AUDITOR
SC - RNAE - 078**

EUROCENTRO S.A.
INFORME SOBRE EL EXAMEN DE LOS
ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL
31 DE DICIEMBRE DE 1996

C.P.A CARLOS ESPINOZA NARANJO
AUDITOR INDEPENDIENTE
REG. No. 12.078
SC- RNAE - 078
GUAYAQUIL - ECUADOR

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A Los Accionistas y la junta Directiva de
EUROCENTRO S.A.

Hemos auditado el Balance General adjunto de EUROCENTRO S.A. Al 31 de Diciembre de 1996 y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el Patrimonio de los Socios y de flujos de caja por el año terminado en esa fecha. Dichos estados financieros son responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre dichos estados financieros basados en nuestra auditoría.

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas. Dichas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no tiene errores importanates. Una auditoría incluye el examen , a base de pruebas selectivas , de la evidencia que sustenta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Incluye también la evaluación de los principios de la contabilidad utilizados y de las estimaciones importantes hechas por la administración, así como la evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestra auditoría provee una base razonable para nuestra opinión.

En nuestra opinión, Los referidos estados financieros presentan razonablememente en todos los aspectos importanates, la situación financiera de EUROCENTRO S.A al 31 de Diciembre de 1996, el resultado de sus operaciones y los flujos de caja por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados, modificados en ciertos aspectos por normas y prácticas contables establecidas o autorizadas por la Superintendencia de Compañías de Ecuador .


C.P.A. CARLOS ESPINOZA N.
SC-RNAE 078
ABRIL 24, 1997

C.P.A CARLOS ESPINOZA NARANJO
AUDITOR INDEPENDIENTE
REG. No. 12.078
SC- RNAE - 078
GUAYAQUIL - ECUADOR

CUMPLIMIENTO DE LA LEY DE REGIMEN TRIBUTARI INTERNO

Mi examen fue realizado con el propósito de expresar una opinión sobre los Estados Financieros, tomados en conjunto , y en adición para cumplir con lo dispuesto en la ley de Régimen Tributario Interno, respecto del cumplimiento por parte de la compañía EUROCENTRO S.A. , como agente de retención , percepción y otras obligaciones como sujetos pasivos de Obligaciones Tributarias. Mi revisión se efectuó de acuerdo con normas de Auditoria generalmente aceptadas e incluyó; en base a pruebas selectivas, el examen de las evidencias y se obtuvo una seguridad razonable que la Compañía EUROCENTRO S.A. ha cumplido con lo dispuesto por la Ley de Régimen Tributario Interno en lo referente a sus obligaciones como agentes de retención, percepción y sujetos pasivos de Obligaciones Tributarias.

Son registros contables de la compañía las declaraciones del impuesto a la renta, retenciones en la fuente ; y sus pagos y créditos son los saldos a cargo de la Compañía.

Lleva su contabilidad de acuerdo con las disposiciones de la Ley de Régimen Tributario Interno y su reglamento , los Estados Financieros están presentados de conformidad con los principios de contabilidad generalmente aceptados promulgados por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.



C.P.A. CARLOS ESPINOZA N.
SC-RNAE 078
ABRIL 24, 1997

EUROCENTRO S.A.

BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 1996

ACTIVOS

	<u>NOTAS</u>	<u>(SUCRES)</u>
ACTIVO CORRIENTE		
Caja y Equivalentes de Caja	2	49,115,246
Documentos y Ctas por Cobrar	3	2,047,936,545
Inversiones Temporales	4	1,194,000,000
Gastos Anticipados	5	2,655,030
Total de Activos Corriente		<u>3,293,706,821</u>
Propiedades, Neto	6	<u>728,834,185</u>
Cargos Diferidos y otros Activos	7	<u>10,431,209,822</u>
TOTAL		<u>14,453,750,828</u>

PASIVOS Y PATRIMONIOS

PASIVO CORRIENTE

Documentos por Pagar a Bancos	8	358,986,155
Cuentas por Pagar	9	11,087,263
Total Pasivo Corriente		<u>370,073,418</u>

OBLIGACIONES NO CORRIENTES

10 13,449,551,044

PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Capital Social	11	5,000,000
Reserva Legal	12	2,599,772
Reserva Facultativa		108,344
Reserva por Revalorizac. Patrimonio		291,414,232
Reexpresión Monetaria		318,105,501
Utilidad Neta		<u>16,898,517</u>
Patrimonio de los Accionistas		<u>634,126,366</u>

TOTAL

14,453,750,828

Ver notas a los Estados Financieros

EUROCENTRO S.A.

ESTADO DE RESULTADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 1996

	(Suces)
Ingresos Operacionales	<u>135,186,142</u>
COSTOS Y GASTOS	
Gastos Administrativos	6,552,243
Gastos Financieros	131,236,173
Otros Ingresos y Egresos, Neto	<u>(33,187,826)</u>
TOTAL	<u>104,600,590</u>
UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACION DE TRABAJADORES E IMPTO. A LA RENTA	<u>30,585,552</u>
PARTICIPACION DE TRABAJADORES	(4,587,833)
APROPIACION RESERVA LEGAL	(2,599,772)
IMPUESTO A LA RENTA	<u>(6,499,430)</u>
UTILIDAD NETA	<u>16,898,517</u>

Ver Notas a los Estados Financieros

EUROCENTRO S.A.

ESTADO DE FLUJO DE CAJA POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1996

(Suces)

ACTIVIDADES DE OPERACION Y FINANCIAMIENTO

Utilidad Neta	16,898,517
Ajuste para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto utilizado en actividades de operación y financiamiento:	
Apropiación o Reserva Legal	2,599,772
Incremento del Pasivo a Largo Plazo	13,108,191,341
 Cambios en activos y Pasivos de Operación y Financiamiento:	
Disminución de Documentos y Ctas. por Cobrar	150,620,300
Aumento de Inversiones Temporales	(1,194,000,000)
Aumentos en Gastos Anticipados	(1,492,043)
Disminución Obligaciones Bancarias	(4,531,347,505)
Disminución en Ctas. por Pagar	(739,073,512)
Aumentos en Cargos Diferidos y otros Activos	(6,849,806,889)
 Disminución Neta de Caja y equivalente de caja	(37,410,019)
Caja y equivalente de caja al principio del año	<u>86,525,265</u>
 CAJA Y EQUIVALENTE DE CAJA AL FIN DEL AÑO	<u>49,115,246</u>

Ver Notas a los Estados Financieros

EUROCENTRO S.A.

**ESTADO DE CAMBIO EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1996**

	<u>ACCIONES</u>	<u>REEXPRESION MONETARIA</u>	<u>RSVA. REVALOR. PATRIMONIO</u>	<u>RESERVA LEGAL</u>	<u>RESERVA FACULTATIVA</u>	<u>UTILIDADES NETO</u>
ENERO 01/95	5,000,000	228,463,208	229,951,040		14,553	71,325
MOVIMIENTO DEL AÑO					71,325	(71,325)
APROPIACION				2,599,772		
UTILIDAD NETA						16,898,517
REEXPRESION		89,642,293	61,463,192		22,466	
DICIEMBRE 31/96	<u>5,000,000</u>	<u>318,105,501</u>	<u>291,414,232</u>	<u>2,599,772</u>	<u>108,344</u>	<u>16,898,517</u>
						<u>634,126,366</u>

Ver notas a los Estados Financieros

EUROCENTRO S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1996

1. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

La compañía fue constituida en el Ecuador el día 4 de Octubre de 1990 y su objetivo principal es dedicarse a las actividades inmobiliarias.

Bases de Presentación .- Los estados financieros adjuntos fueron preparados de acuerdo con normas y prácticas contables establecidas o autorizadas por la Superintendencia de Compañías las que difieren de los principios de contabilidad generalmente aceptados en que no contemplan el ajuste de los estados financieros para reconocer en forma integral los efectos de las variaciones en el poder adquisitivo del sucre, excepto por el balance general, que fue preparado aplicando el Sistema de Corrección Monetaria de conformidad con lo establecido en las disposiciones legales, utilizando para ello, principalmente, el índice de precios al consumidor a nivel nacional para dar efecto a los cambios en el poder adquisitivo del sucre en las partidas no monetarias. Los rubros que conforman el estado de resultado están presentados a sus costos históricos.

Corrección Monetaria.- El balance general al 31 de Diciembre de 1996, incluye los ajustes por Corrección Monetaria de las partidas no monetarias, como sigue:

Propiedades: Se ajustan en base al índice de precios al 31 de Diciembre de 1996.

Patrimonio: Los saldos iniciales y los movimientos que no implican transferencias entre cuentas se ajustan en base a la variación porcentual del índice de precios al consumidor. El valor del ajuste se registró con crédito a la cuenta reserva por revalorización del patrimonio.

Reexpresión Monetaria: Esta cuenta registra la contrapartida de los ajustes a activos y pasivos no monetarios y del patrimonio. El saldo de esta cuenta no está sujeto a reexpresión. El saldo deudor puede ser compensado con las utilidades retenidas y con la reserva por revalorización del patrimonio. Si el saldo es acreedor, puede ser capitalizado con el 20% del impuesto a la renta.

Propiedades. - Están registrados al costo reexpresado.

Cargos Diferidos - Corresponde a Intereses, los mismos que serán amortizados a partir del año 1997.

Transacción, con Compañías Relacionadas. - Representa el Financiamiento otorgado por la compañía para el desarrollo de actividades operacionales.

Participación de Trabajadores - La compañía debe distribuir entre sus trabajadores el 15% de las utilidades antes del Impuesto.

Impuesto a la Renta - La Provisión para el pago del impuesto a la renta se registra a la tasa actual del 25% sobre la utilidad tributable.

De acuerdo con el estatuto de retención en la fuente, según lo dispone la Ley de Régimen Tributario Interno, casi todo el tributo se paga anticipadamente.

2. CAJA Y EQUIVALENTE DE CAJA

Al 31 de Diciembre de 1996 es como sigue:

	(Suces)
Bancos Locales	<u>49,115,246</u>
TOTAL	<u>49,115,246</u>

3. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR

Los documentos y cuentas por cobrar estan constituidos como sigue:

	(Sucre)
Cuentas por Cobrar Compañías Relacionadas DURATEX S.A.	2,047,936,545
TOTAL	<u><u>2,047,936,545</u></u>

Las Cuentas por Cobrar a compañías relacionadas , no devengan interés ni tienen fecha específica de vencimiento.

4. INVERSIONES TEMPORALES

Las inversiones temporales están constituidas como sigue:

	(Suces)
Soc. HEMISFERIOS CED. HIPO. # 209 de Marzo. 10.92	855,000,000 339,000,000
TOTAL	<u><u>1,194,000,000</u></u>

5. GASTOS ANTICIPADOS

Al 31 de Diciembre de 1996 un detalle de los saldos anticipados son como sigue:

	(suces)
Impuestos Retenidos	2,655,030
TOTAL	<u><u>2,655,030</u></u>

6. PROPIEDADES, NETO

Al 31 de Diciembre de 1996 el detalle de las propiedades es como sigue:

	<u>Saldo al</u> <u>31-XII-95</u>	<u>Corrección</u> <u>Año/96</u>	<u>Saldo al</u> <u>31-XII-96</u> (Suces)
No Depreciables			
Terrenos	577,706,234	151,127,951	728,834,185
TOTAL	<u>577,706,234</u>	<u>151,127,951</u>	<u>728,834,185</u>

De acuerdo con disposiciones legales vigentes , se han ajustado al índice de corrección Monetaria (26,16%).

La Reexpresión Monetaria de las Propiedades fue revisada por los Auditores Externos como parte del examen de los Estados Financieros a Diciembre 31 de 1996.

7. CARGOS DIFERIDOS Y OTROS ACTIVOS

Los cargos diferidos y otros activos están constituidos como sigue:

		(suces)
Cargos Diferidos		
Gastos Financieros	5,088,707,677	
Otros	<u>1,139,212</u>	5,089,846,889
Financiamiento para Actividades Operacionales		
VARIOS	3,097,574,849	
LATINTECNICA	1,238,326,695	
VIAGERENCIA	682,576,000	
PROCONSORCIO	161,442,695	
NEUMATEC	161,442,695	<u>5,341,362,933</u>
		<u>10,431,209,822</u>
TOTAL		

Los Saldos con las compañías Relacionadas , no tienen fecha específica de vencimiento ni genera interés.

8. DOCUMENTOS POR PAGAR A BANCOS

Al 31 de Diciembre de 1996, corresponde a porción corriente de hipotecas con vencimiento hasta 31-12-97.

	(Suces)
Oblicaciones Bancarias M/Nacional	
Banco del Progreso	
BP-209-Vcto: 31-12-96	85,897,750
BP-237-Vcto: 31-12-96 hasta 31-12-97	<u>273,088,405</u>
TOTAL	<u>358,986,155</u>

9. CUENTAS POR PAGAR

Las cuentas por pagar están constituidas como sigue:

	(Suces)
Participación Trabajadores	4,587,833
I. Renta Cia.	<u>6,499,430</u>
TOTAL	<u>11,087,263</u>

10. OBLIGACIONES NO CORRIENTES

Las obligaciones a largo plazo consisten de lo siguiente:

		(Suces)
Banco del Progreso		
Hipoteca : BP -237 Vcto. 30-06-98	Tasa	139,901,044
PF.OP. 9619470. Vcto. 06-01-97	50%	385,550,000
PF.OP. 9619471. Vcto. 06-01-97	50%	904,000,000
PF.OP. 9619472. Vcto. 06-01-97	50%	816,000,000
PF.OP. 9622431. Vcto. 11-02-97	47%	500,000,000
PF.OP. 9622432. Vcto. 11-02-97	47%	500,550,000
PF.OP. 9622430. Vcto. 11-02-97	47%	900,550,000
PF.OP. 9625853. Vcto. 27-03-97	47%	235,000,000
PF.OP. 9624985. Vcto. 11-03-97	47%	950,000,000
PF.OP. 9624868. Vcto. 11-03-97	47%	855,000,000
PF.OP. 9624867. Vcto. 11-03-97	47%	117,000,000
PF.OP. 9624866. Vcto. 11-03-97	47%	816,500,000
PF.OP. 9624864. Vcto. 11-03-97	47%	638,250,000
PF.OP. 9624865. Vcto. 11-03-97	47%	638,250,000
PF.OP. 9624863. Vcto. 11-03-97	47%	400,000,000
PF.OP. 9624147. Vcto. 11-03-97	47%	720,000,000
		<u>9,516,551,044</u>
Compañías Relacionadas		
DURATEX	2,933,000,000	
VIAGERENCIA	390,000,000	
LATINTEC	<u>610,000,000</u>	
TOTAL		<u>3,933,000,000</u>
		<u>13,449,551,044</u>

Hemos observado que la política aceptada por la administración es continuar renovando los préstamos, por lo tanto no existiran desembolsos a corto plazo por la cantidades no canceladas. Los saldos con las compañías relacionadas, no tiene fecha específica de vencimiento ni genera interés.

11. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de Diciembre de 1996 el capital social consiste 5.000 Acciones con valor nominal de S/.1.000,00 c/u.

12. RESERVA LEGAL

La ley de compañías establece una apropiación obligatoria del 10% de la utilidad anual para su constitución hasta que represente por lo menos el 50% del capital pagado. EL saldo de esta reserva puede ser capitalizado o utilizado para cubrir pérdidas. Se ha efectuado la apropiación a Reserva Legal por el resultado del año 1996 por un Monto de S/. 2,599,772.

13. CONTINGENCIAS

Al 31 de Diciembre de 1996, la compañía no presenta saldos en los Activos Contingentes.

14. INDICES DE PRECIOS AL CONSUMIDOR

La disminución en el poder adquisitivo del sucre distorsiona el significado y la comparabilidad de los estados financieros con los de los años anteriores. La información relacionada con el porcentaje de variación de los índices de precios del consumidor, preparada por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, es como sigue:

<u>Año terminado</u> <u>Diciembre 31</u>	<u>Variación</u> <u>Porcentual</u>
1993	32
1994	24
1995	22
1996	26

15. SITUACION TRIBUTARIA

Hasta la presente fecha no se ha efectuado por las Autoridades Tributarias, la Fiscalización de las declaraciones de Impuesto a la Renta, Retenciones en la Fuente. Estas declaraciones se encuentran disponibles para su revisión.