



BDO Stern Cía. Ltda.
Auditores

Av. Amazonas 540 y Carrión
Edificio Londres, 6to. piso
Telfs.: 544024-544263-552271 Telefax: 593-2 544263
P.O. Box: 17-11-5058 CCI Quito-Ecuador

Informe de los Auditores Independientes

A los señores accionistas de
CENTRO EMPRESARIAL CEMPRESA C.A.
Guayaquil - Ecuador

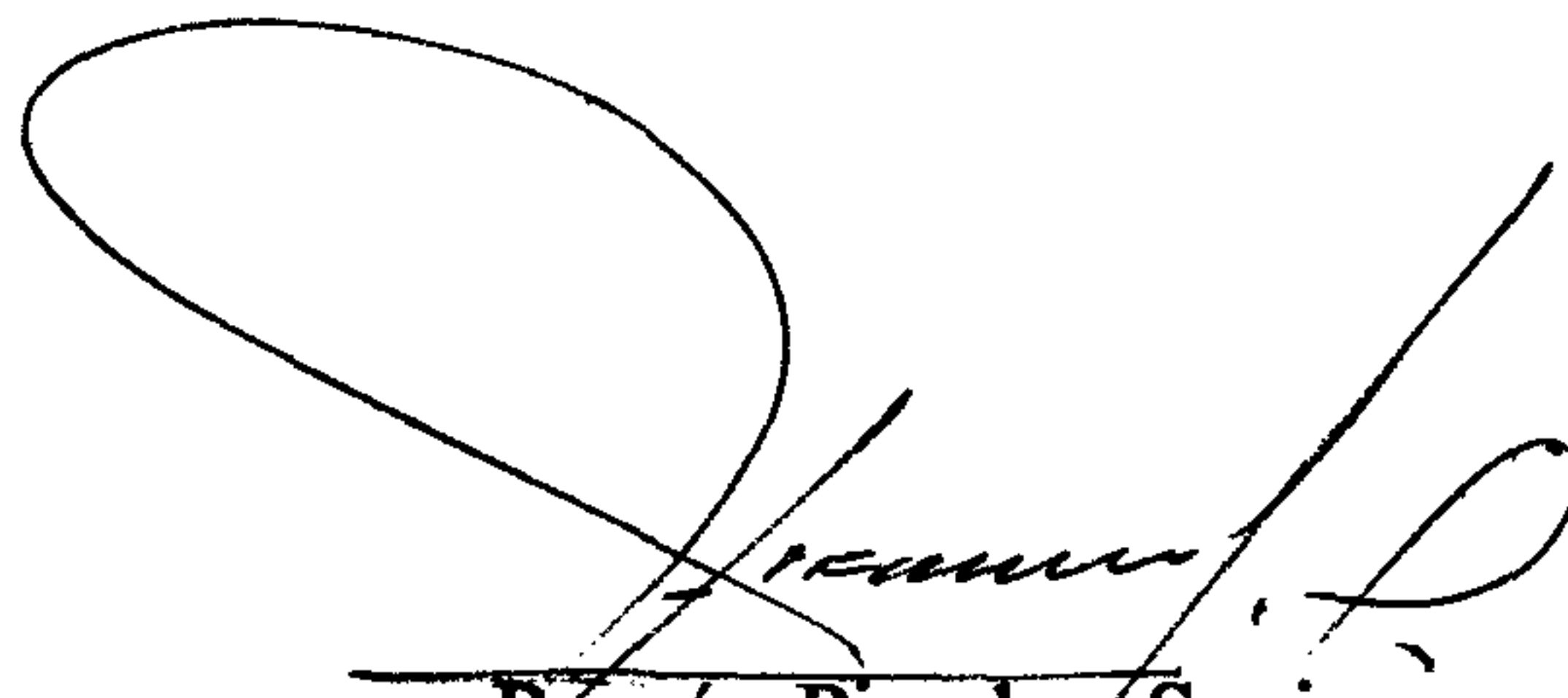
Hemos auditado el balance general que se adjunta de Centro Empresarial Cempresa C.A., al 31 de diciembre de 1995, los correspondientes estados de inversión de los accionistas y de los flujos de efectivo por el período terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la Administración de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros basados en nuestra auditoría.

Hemos efectuado nuestra auditoría de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas. Esas normas requieren que planifiquemos y ejecutemos la auditoría para obtener razonable seguridad de que los estados financieros están libres de incorrectas presentaciones significativas. Una auditoría incluye el examen, sobre una base de pruebas selectivas, de la evidencia que sustente los importes y revelaciones de los estados financieros, incluye también evaluar los principios de contabilidad usados y las estimaciones significativas hechas por la Administración, así como también evaluar la presentación de los estados financieros en su conjunto. Consideramos que nuestra auditoría proporciona una base razonable para nuestra opinión.

En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todo aspecto significativo, la situación financiera de Centro Empresarial Cempresa C.A., al 31 de diciembre de 1995, y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en Ecuador.

BDO Stern

Junio 3, 1996
RNAE No. 193


Román Pineda - Socio
RNC - 14.332

**Centro Empresarial
Cempresa C.A.**

Balance General

(Expresado en miles de sucres)

Diciembre 31,	1995
Activo	
Activo corriente:	
Efectivo	3.781
Total activo corriente	3.781
Inversiones permanentes (Nota B)	38.276.973
Otros activos (Nota C)	84.107
	38.364.861
Pasivo e inversión de los accionistas	
Pasivo corriente:	
Obligaciones bancarias (Nota D)	30.555.000
Cuentas por pagar (Nota E)	7.501.395
Otros pasivos (Nota F)	82.753
Total pasivo corriente	38.139.148
Inversión de los Accionistas:	
Capital social (Nota G)	5.000
Reserva por revalorización del patrimonio	786
Reexpresión Monetaria (Nota A)	219.927
Total inversión de los accionistas	225.713
	38.364.861

Vea notas a los estados financieros.

**Centro Empresarial
Cempresa C.A.**

Estado de Inversión de los Accionistas

(Expresado en miles de sucres)

Año terminado en Diciembre 31,		1995
Capital social		
Saldo inicial y final		5.000
Reserva por revalorización del patrimonio		
Saldo inicial		
Corrección monetaria		786
Saldo final		786
Reexpresión monetaria		
Saldo inicial		
Corrección monetaria		219.927
Saldo final		219.927

Vea notas a los estados financieros.

**Centro Empresarial
Cempresa C.A.**

Estado de Flujos de Efectivo

(Expresado en miles de sucres)

Año terminado en Diciembre 31,

1995

Flujo de efectivo por las actividades de operación:

Disminución en cargos diferidos	136.528
Aumento en cuentas por pagar	7.501.395
Aumento en otros pasivos	82.753

Efectivo neto provisto por las actividades de operación	7.720.676
---	-----------

Flujo de efectivo por las actividades de inversión

Pago por aumento en inversiones permanentes	(38.276.895)
---	--------------

Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	(38.276.895)
---	--------------

Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento:

Efectivo recibido por aporte de accionistas	5.000
Préstamos bancarios recibidos	30.555.000

Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento	30.560.000
--	------------

Aumento neto de efectivo	3.781
--------------------------	-------

Efectivo al inicio del período	
--------------------------------	--

Efectivo al final del período	3.781
-------------------------------	-------

Vea notas a los estados financieros.

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en miles de sucres)

**A. Políticas de contabilidad
más significativas**

**Descripción del
negocio**

Centro Empresarial Cempresa C.A. (La compañía) fue constituida el 12 de enero de 1995 y tiene por objeto social dedicarse a la administración, compra, venta, permuta y arrendamiento de bienes inmuebles urbanos y rurales de cualquier género.

Base de presentación

El balance general ha sido preparado de acuerdo con Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados por el Ecuador. Dichos principios se basan en el Principio del costo histórico, modificada parcialmente por las disposiciones establecidas en el Reglamento sobre la Aplicación del Sistema de Corrección Monetaria. De acuerdo al Reglamento antes referido:

- Al 31 de diciembre de 1995 se reexpresaron los activos y pasivos no monetarios y el patrimonio de los accionistas, el efecto neto fue registrado en una cuenta denominada reexpresión monetaria, la que forma parte del patrimonio.

Las cifras del flujo de efectivo por el período terminado el 31 de diciembre de 1995, se presentan a sus costos históricos.

Este sistema de Corrección Monetaria no contempla en forma integral el efecto de las variaciones en el poder adquisitivo de la moneda nacional en la forma recomendada por el Pronunciamiento No. 4 del Instituto de Investigaciones Contables de la Federación Nacional de Contadores del Ecuador.

Índice de ajustes

El índice de ajuste anual es el equivalente a la variación porcentual que registra el Índice General de Precios al Consumidor elaborado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC), entre el 30 de noviembre del año anterior y el 30 de noviembre del año sujeto a examen. El índice mensual proporcional es el resultado de dividir el índice de ajuste anual para doce.

**Inversiones
Permanentes**

Se presentan al costo de adquisición, no fueron ajustados por corrección Monetaria por no disponer de los estados financieros reexpresados de la compañía inversora.

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en miles de sucres)

Otros activos Representan gastos preoperacionales efectuados desde la constitución de la compañía.

Inversión de los accionistas La actualización del patrimonio se efectuó de acuerdo con el Reglamento de Corrección Monetaria, utilizando las siguientes bases:

- Capital social se ajustó aplicando el índice de ajuste proporcional de inflación anual.

Reserva por revalorización del patrimonio Se constituyó en 1991 como contrapartida de los ajustes efectuados a las cuentas de activos no monetarios. En 1995, registra los ajustes de corrección monetaria aplicadas a las cuentas del patrimonio.

El saldo de esta cuenta no puede distribuirse como dividendos en efectivo, pudiendo ser objeto de capitalización o devolución, en caso de liquidación de la Compañía, las que no están gravadas con el impuesto a la renta.

Reexpresión monetaria Representan el saldo neto, de reexpresar los activos, excepto las inversiones permanentes, y pasivos no monetarios y el patrimonio de los accionistas.

El efecto de la aplicación del Sistema de Corrección Monetaria, por el año de 1995, se resume a continuación:

1995

Reexpresión de:

Saldo inicial	
Inversiones en Coptilor S.A.	78
Otros activos	135
Inversión de los accionistas	(786)
Ajuste por diferencia en cambio	220.500

Saldo final 219.927

**Centro Empresarial
Cempresa C.A.**

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en miles de sucres)

**Cambios en el poder
adquisitivo de la mo-
neda nacional**

El poder adquisitivo de la moneda ecuatoriana, según lo mide el Índice Nacional de Precios al Consumidor del área urbana, calculado por el Instituto Nacional de Estadística y Censos, fue como sigue:

Año terminado al 31 de diciembre	Inflación
1991	49%
1992	60%
1993	31%
1994	25%
1995	23%

B. Inversiones

El detalle de esta cuenta fue como sigue:

	31 de diciembre de 1995
Conecell	38.275.842
Coptilor S.A.	1.053
Reexpresión monetaria	78
	38.276.973

C. Otros activos

El detalle de esta cuenta fue como sigue:

	31 de diciembre de 1995
Gastos preoperacionales	84.107
	84.107

**Centro Empresarial
Cempresa C.A.**

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en miles de sucres)

D. Obligaciones bancarias

El detalle de esta cuenta fue como sigue:

31 de diciembre
de 1995

Amazonas International Bank:

Op. # 21.050 vcmtto. febrero 26/96

US\$ 10.500.000 x T/C 2.910 30.555.000

30.555.000

E. Cuentas por pagar

El detalle de esta cuenta fue como sigue:

31 de diciembre
de 1995

Acreedores varios: 7.501.395

7.501.395

F. Otros pasivos

El detalle de esta cuenta fue como sigue:

31 de diciembre
de 1995

Intereses por pagar 82.753

82.753

G. Capital social

Está constituido por 5.000 acciones ordinarias y nominativas a un valor de S/. 1.000 cada una.

**Centro Empresarial
Cempresa C.A.**

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en miles de sucres)

**H. Exposición en moneda
extranjera**

La exposición a fluctuaciones de cambio fue como sigue:

Tipo de cambio de cada US\$1,00			
Mercado libre	S/.		2.910
		31 de diciembre de 1995	
Obligaciones bancarias	US\$	10,500,000	
Exposición total	US\$	10,500,000	