



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 y Junta de Directores de  
Centro Empresarial Cempresa C.A.  
Guayaquil, Ecuador

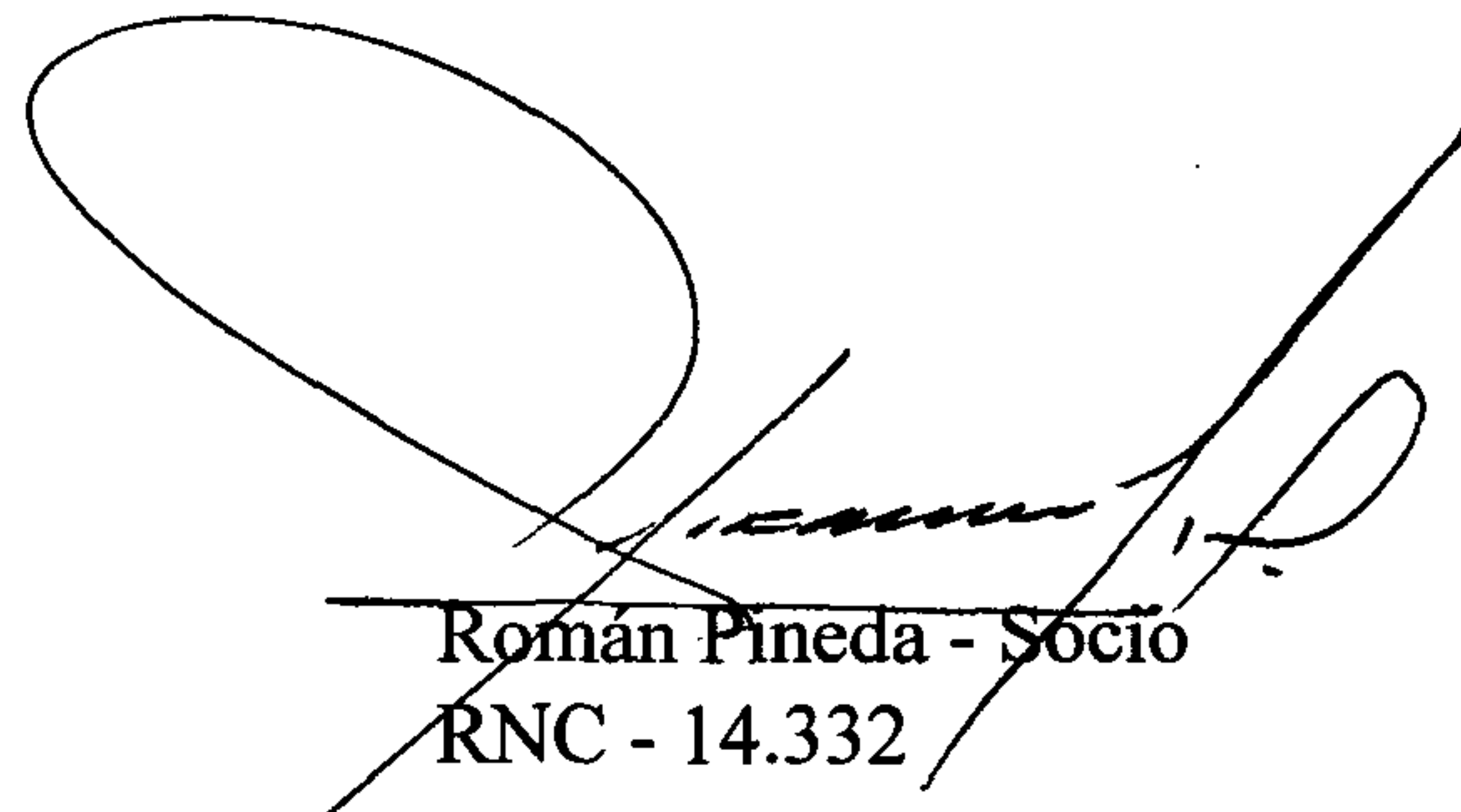
Hemos auditado el balance general que se adjunta de Centro Empresarial Cempresa C.A. al 31 de diciembre de 1996, los correspondientes estados de inversión de los accionistas y de flujos de efectivo por el período terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la administración de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos 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 sustenta 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 1996 y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en Ecuador.

*BDO Stern*

Abril 24, 1997  
RNAE No. 193

  
Román Pineda - Socio  
RNC - 14.332



**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 y Junta de Directores de  
Centro Empresarial Cempresa C.A.  
Guayaquil - Ecuador

Hemos auditado los estados financieros de Centro Empresarial Cempresa C.A., por el año terminado en diciembre 31, 1996 y hemos emitido nuestro informe, sin salvedades sobre dichos estados financieros con fecha 24 de abril de 1997.

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas y con el propósito de formarnos una opinión sobre los estados financieros en su conjunto. Estas 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 en los estados financieros.

Como parte de la obtención de la certeza razonable de que los estados financieros están libres de incorrectas presentaciones significativas, efectuamos pruebas de cumplimiento de acuerdo con lo establecido en la Ley de Régimen Tributario Interno y su reglamento en relación a que:

- Los estados financieros surgen de los registros contables de la Compañía, y que tales registros se mantienen de acuerdo con disposiciones de la Ley y sus reglamentos;
- La información contable que se encuentra registrada en la Declaración de Impuesto a la Renta y Retenciones en la Fuente, han sido tomadas fielmente de los registros contables;
- Se han presentado las declaraciones del Impuesto a la Renta de los años 1995 y 1996.
- Se han presentado las declaraciones de retenciones en la fuente y se han practicado y pagado las retenciones a que está obligada la Compañía, en su calidad de agente de retención, de conformidad con las disposiciones legales y los acuerdos ministeriales que fijan los porcentajes respectivos.

El cumplimiento por parte de la Compañía de las mencionadas obligaciones, así como los criterios de aplicación de las normas tributarias, son responsabilidad de la Gerencia de la Compañía, y tales criterios podrían no ser compartidos por las autoridades competentes.

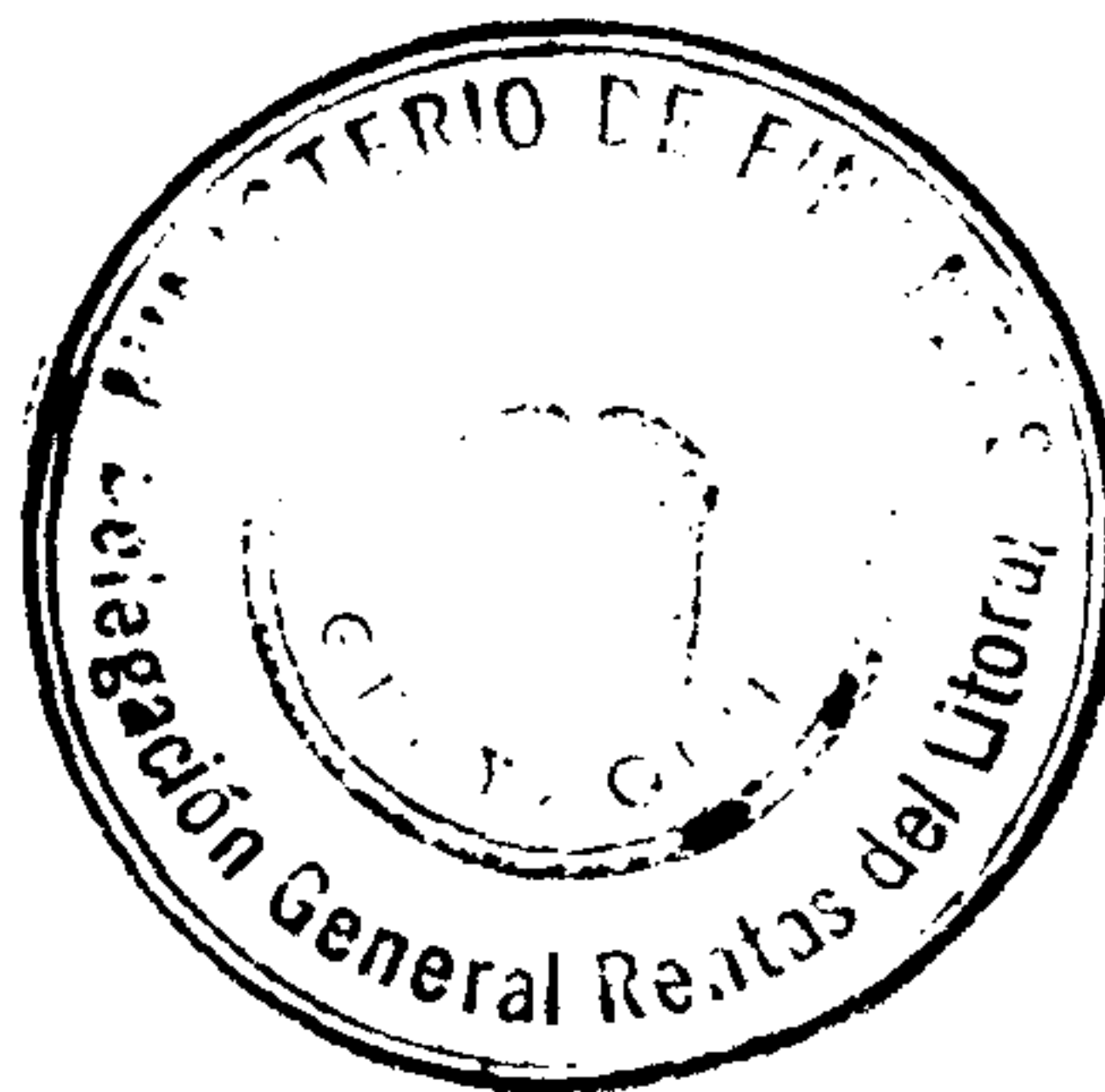
**BDO**

Los resultados de nuestras pruebas no revelaron situaciones en las transacciones examinadas y en relación a los asuntos mencionados en el párrafo precedente, que en nuestra opinión se consideren incumplimientos significativos por parte de Centro Empresarial Cempresa C.A. con las referidas obligaciones tributarias, por el año terminado en diciembre 31, 1996.

*BDO Peru*

Abril 24, 1997

25 MAR 1997





**Centro Empresarial Cempresa C.A.**  
**Balance General**  
**(Expresado en miles de sucres)**

**Diciembre 31,** **1996**

**Activo:**

Inversiones permanentes (Nota B)	49.723.257
Otros activos (Nota C)	7.261.163

**56.984.420**

**Pasivo e inversión de los accionistas:**

Obligaciones bancarias (Nota D)	44.921.557
Cuentas por pagar (Nota E)	4.252.044
Otros pasivos (Nota F)	1.269.658

**Total pasivo corriente** **50.443.259**

**Inversión de los accionistas:**

Capital social (Nota G)	4.505.000
Reserva por revalorización del patrimonio	394.700
Reexpresión monetaria (Nota A)	1.641.461

**Total inversión de los accionistas** **6.541.161**

**56.984.420**

**Centro Empresarial Cempresa C.A.**  
**Estado de Inversión de los Accionistas**  
**(Expresado en miles de sucres)**

**Año terminado en Diciembre 31,** **1996**

**Capital social:**

Saldo inicial	5.000
Aumento capital	4.500.000

Saldo final	4.505.000
-------------	-----------

**Reserva por revalorización del patrimonio:**

Saldo inicial	786
Corrección monetaria	393.914

Saldo final	394.700
-------------	---------

**Reexpresión monetaria:**

Saldo inicial	219.927
Corrección monetaria	1.421.534

Saldo final	1.641.461
-------------	-----------

**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,** **1996**

**Flujo de efectivo por las actividades de operación:**

Aumento en otros activos	(7.191.495)
Disminución en cuentas por pagar	(3.249.351)
Aumento en otros pasivos	1.186.905

Efectivo neto utilizado por las actividades de operación (9.253.941)

**Flujo de efectivo por las actividades de inversión:**

Aumento en inversiones permanentes	(1.197.984)
------------------------------------	-------------

Efectivo neto utilizado en actividades de inversión (1.197.984)

**Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento:**

Aumento de capital social	4.500.000
Préstamos bancarios recibidos	5.948.144

Efectivo neto provisto por las actividades de financiamientos 10.448.144

Disminución neta de efectivo (3.781)

Efectivo al inicio del período 3.781

Efectivo al final del período 0

**Vea notas a los estados financieros.**

**Centro Empresarial Cempresa C.A.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Por el año terminado en Diciembre 31, 1996**

---

**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.

La Compañía a diciembre 31 de 1996 se encuentra en etapa preoperacional.

**Base de presentación**

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en el Ecuador. Dichos principios se basan en el principio de costo histórico, modificado parcialmente por el Sistema de Corrección Monetaria establecido en el Reglamento de Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno.

Al 31 de diciembre de 1996 se reexpresaron los Activos no monetarios y el Patrimonio de los Accionistas. El efecto neto fue registrado en una cuenta denominada Reexpresión Monetaria, la cual forma parte del Patrimonio.

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.

**Inversiones permanentes**

Están presentadas al costo histórico más los cargos por la corrección monetaria, efectuada utilizando las siguientes bases:

- Las inversiones que se encontraban al comienzo del ejercicio, se ajustaron aplicando el índice de ajuste por inflación anual.
- Las adiciones realizadas durante el período se ajustaron en base a los porcentajes proporcionales.



**Centro Empresarial Cempresa C.A.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Por el año terminado en Diciembre 31, 1996**

---

**Otros activos**

Se presentan al costo ajustado. Para 1996 se ajustaron aplicando al costo de adquisición ajustado al cierre del ejercicio anterior, el porcentaje de ajuste por inflación. Las adiciones realizadas durante el ejercicio, se ajustaron en base a los porcentajes proporcionales.

**Inversión de los accionistas**

La actualización de la inversión de los accionistas se efectuó de acuerdo con el Reglamento de Corrección Monetaria, utilizando las siguientes bases:

- Capital social, reservas y utilidades no distribuidas a disposición de los accionistas, que se encontraban al comienzo del ejercicio, se ajustaron aplicando el índice de ajuste por inflación anual.
- Las adiciones y disminuciones realizadas durante el período se ajustaron en base a los porcentajes proporcionales.

**Corrección monetaria**

Las partidas no monetarias del balance general al 31 de diciembre de 1996, fueron ajustadas de acuerdo al sistema de corrección monetaria en vigencia.

**Índice de ajuste**

El índice de ajuste anual es el equivalente a la variación porcentual que registra el Índice de Precios al Consumidor elaborado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos - INEC, entre el 30 de noviembre del año en curso y el 30 de noviembre del año anterior. El índice utilizado para el ejercicio de 1996 fue de 26,16%, el índice de ajuste mensual proporcional es el resultado de dividir para doce.

**Reexpresión monetaria**

Representa el saldo neto, de reexpresar los activos y pasivos no monetarios y el patrimonio de los accionistas.



**Centro Empresarial Cempresa C.A.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Por el año terminado en Diciembre 31, 1996**

---

El efecto sobre la aplicación del sistema de corrección monetaria, se resume a continuación:

<u>Diciembre 31,</u>	<u>1996</u>
	(En miles de sucres)
<b>Reexpresión de:</b>	
Saldo inicial	219.927
Inversiones	10.248.300
Gastos de operación	3.702
Inversión de los accionistas	(393.914)
Ajuste con diferencia en cambio	(8.436.554)
<hr/>	
Saldo final	1.641.461

**Reserva por revalorización del patrimonio**

Constituye la contrapartida de los ajustes de corrección monetaria aplicada 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.

**Moneda extranjera**

Los activos y pasivos en moneda extranjera están registrados a los tipos de cambio apropiados, vigentes a la fecha de cierre.

**Diferencia en cambio**

Está originada por cancelaciones de activos y pasivos en moneda extranjera, la misma que al finalizar el período fue registrada en la cuenta de reexpresión monetaria.

**Centro Empresarial Cempresa C.A.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**(Expresadas en miles de sucres)**

**Cambios en el poder  
adquisitivo de la  
moneda 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 en Diciembre 31,	Inflación anual
1992	60%
1993	31%
1994	25%
1995	23%
1996	26%

**B. Inversiones permanentes**

Diciembre 31,	1996
Conecell	39.473.826
Coptilor S.A.	1.131
Reexpresión monetaria	10.248.300
	<b>49.723.257</b>

**C. Otros activos**

Diciembre 31,	1996
Gastos de inversión (1)	7.217.802
Gastos preoperacionales	39.659
Reexpresión monetaria	3.702
	<b>7.261.163</b>

(1) Constituye gastos por intereses de las operaciones realizadas con Amazonas International Bank.

**Centro Empresarial Cempresa C.A.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**(Expresadas en miles de sucres)**

**D. Obligaciones bancarias**

<u>Diciembre 31,</u>	<u>1996</u>
----------------------	-------------

**Amazonas International Bank:**

LD # 9631200035 vencimiento mayo 7 de 1997 US\$ 12,361,463.10 al tipo de cambio S/. 3.634 por cada US\$.	44.921.557
--	------------

	44.921.557
--	------------

**E. Cuentas por pagar**

<u>Diciembre 31,</u>	<u>1996</u>
----------------------	-------------

**Acreedores varios:**

<u>Devono Company Ltd.</u>	<u>4.252.044</u>
----------------------------	------------------

	4.252.044
--	-----------

**F. Otros pasivos**

<u>Diciembre 31,</u>	<u>1996</u>
----------------------	-------------

<u>Intereses por pagar</u>	<u>1.269.658</u>
----------------------------	------------------

	1.269.658
--	-----------

**G. Capital social**

Al primero de enero de 1996, el capital suscrito y pagado de la compañía estaba constituido por 5.000 acciones ordinarias y nominativas de 1.000 sucres cada una.

Con fecha 26 de julio de 1996, la compañía aumentó su capital mediante compensación de crédito por 4.500.000 con Devono Company Ltd, convirtiéndose en el principal accionista, emitiendo 4.500.000 nuevas acciones y elevando el capital a la suma de 4.505.000.



**Centro Empresarial Cempresa C.A.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**(Expresadas en miles de sucres)**

---

**H. Exposición en moneda extranjera**

La exposición de la compañía a fluctuaciones de cambio, fue como sigue:

Mercado libre US\$ 1.00	3.634 sucres
Diciembre 31,	1996
	(Dólares completos)
Obligaciones bancarias	12.361.463
Intereses por pagar	349.383
Exposición total	12.710.846

**I. Eventos subsecuentes**

Entre el 31 de diciembre de 1996 y el 24 de abril de 1997, fecha de emisión de nuestro informe no se han producido hechos subsecuentes que en opinión de la administración de la compañía pudieron tener un efecto importante sobre dichos estados financieros.

---