



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

[Signature]
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.

IBDO

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

20 May 1997



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

Diciembre 31, 1996

Activo:

Inversiones permanentes (Nota B)	49.723.257
Otros activos (Nota C)	7.261.163
<hr/>	
	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
<hr/>	

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
<hr/>	

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 sures)

Año terminado en Diciembre 31, 1996

Capital social:

Saldo inicial	5.000
<u>Aumento capital</u>	<u>4.500.000</u>
<u>Saldo final</u>	<u>4.505.000</u>

Reserva por revalorización del patrimonio:

Saldo inicial	786
<u>Corrección monetaria</u>	<u>393.914</u>
<u>Saldo final</u>	<u>394.700</u>

Reexpresión monetaria:

Saldo inicial	219.927
<u>Corrección monetaria</u>	<u>1.421.534</u>
<u>Saldo final</u>	<u>1.641.461</u>

Centro Empresarial Cempresa C.A.
Estado de Flujos de Efectivo
(Expresado en miles de sures)

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

**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.

Indice 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:

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

**Cambios en el poder
adquisitivo de la
moneda nacional**

El poder adquisitivo de la moneda ecuatoriana, según lo mide el Indice 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
		49.723.257

C. Otros activos

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

(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 sures)

D. Obligaciones bancarias

Diciembre 31, 1996

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\$.	<u>44.921.557</u>

44.921.557

E. Cuentas por pagar

Diciembre 31, 1996

Acreedores varios:

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

F. Otros pasivos

Diciembre 31, 1996

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

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 sures 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 sures)

H. Exposición en moneda extranjera

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

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

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.
