AMERCONT ARRENDAMIENTOS MERCANTILES CONTINENTAL S. A.

ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1989

Informe de los Auditores Independientes	1
Balance General	2
Estado de Resultados	4
Estado de Cambios en el Patrimonio de Accionistas	5
Estado de Cambios en la Situación Financiera	7
Notas a los Estados Financieros	8

ROMERO & ASOCIADOS ERNST & YOUNG

■ Auditores y Consultores
Edif. Torres del Río-Piso 6
Junín 114 y Malecón
Guayaquil, Ecuador

■ Teléfono: 307655
Télex: 3764
Fax: 328199
P.O. Box: 9094

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de
AMERCONT ARRENDAMIENTOS MERCANTILES CONTINENTAL S. A.
Guayaquil, Ecuador

1. Hemos auditado el balance general adjunto de Amercont Arrendamientos Mercantiles Continental S. A. al 31 de Diciembre de 1989 y los correspondientes estados de resultados, cambios en el patrimonio de accionistas y cambios en la situación financiera por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la Administración de la Compañía. Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre esos estados financieros en base a nuestra auditoría.

2. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas. Estas normas requieren que la auditoría sea diseñada y ejecutada para obtener seguridad razonable de si los estados financieros están libres de errores importantes. La auditoría incluye el examen, mediante pruebas de la evidencia que respalda las cifras y revelaciones de los estados financieros. La auditoría también requiere la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y las estimaciones importantes hechas por la Administración, así como la evaluación de la presentación de los estados financieros en su conjunto. Creemos que nuestra auditoría proporciona una base razonable para nuestra opinión.

3. En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el primer párrafo presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Amercont Arrendamientos Mercantiles Continental S. A. al 31 de Diciembre de 1989, los resultados de sus operaciones y los cambios en su situación financiera por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados.

RR - R O M E R O & A S O C I A D O S
SC - RNAE No.056

Julio J. Chang - Socio
Reg. Nac. Cont. No.4643

Wilson M. Merino - Gerente
Reg. Nac. Cont. No.11268

Guayaquil, Ecuador
18 de Junio de 1990

AMERCONT ARRENDAMIENTOS MERCANTILES CONTINENTAL S. A.

BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 1989

(sucres en miles)

ACTIVOS	
ACTIVOS CORRIENTES:	
Caja y bancos	10.259
Cuentas por cobrar--Nota C	428.491
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	438.750
PROPIEDADES Y EQUIPOS--Nota D:	
Terrenos	32.480
Edificios	253.029
Instalaciones	115.621
Muebles y enseres	1.814
En curso	1.853
Total al costo	404.797
Depreciación acumulada	(79.193)
Total al costo, neto	325.604
Revalorización, neta	238
TOTAL PROPIEDADES Y EQUIPOS	325.842
OTROS ACTIVOS--Nota E:	657.715
TOTAL	1'422.307

Ver notas a los estados financieros

(sucres en miles)

PASIVOS Y PATRIMONIO DE ACCIONISTAS	
PASIVOS CORRIENTES:	
Documentos por pagar--Nota F	108.158
Cuentas por pagar--Nota G	123.110
Gastos acumulados--Nota H	22.610
Porción corriente de obligaciones a largo plazo--Nota I	498.687
TOTAL PASIVOS CORRIENTES	752.565
OBLIGACIONES A LARGO PLAZO--Nota I	160.051
PATRIMONIO DE ACCIONISTAS:	
Capital social--Nota J	538.000
Reserva legal	425
Reserva facultativa	3.784
Superávit por revalorización	3.142
Déficit acumulado--Nota L	(35.660)
TOTAL PATRIMONIO DE ACCIONISTAS	509.691
TOTAL	1'422.307

AMERCONT ARRENDAMIENTOS MERCANTILES CONTINENTAL S. A.

ESTADO DE RESULTADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1989

(sucres en miles)

INGRESOS:	
Arriendos--Nota K	20.138
Servicios de asesoría--Nota K	69.800
Intereses ganados	200.283
Utilidad en venta de propiedades y equipos	554.930
Otros	14.782
TOTAL INGRESOS	859.933
GASTOS:	
Financieros	304.769
Administrativos--Nota K	249.922
Pérdida en transferencia de activos--Nota K	186.217
Pérdida en venta de inversiones--Nota K	99.835
Comisión de riesgo cambiario	26.550
Otros	7.187
TOTAL GASTOS	874.480
PERDIDA NETA	(14.547)

Ver notas a los estados financieros

AMERCONT ARRENDAMIENTOS MERCANTILES CONTINENTAL S . A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE ACCIONISTAS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1989

	Capital social	Reserva legal
		(sucres
Saldos al 31 de Diciembre de 1988	538.000	420
Apropiaciones	-	5
Pérdida neta, 1989	-	-
Dividendos en efectivo	-	-
Otros	-	-
Saldos al 31 de Diciembre de 1989	538.000	425

Ver notas a los estados financieros

Reserva facultativa en miles)	Superávit por revalorización	Déficit acumulado	Total
3.784	12.688	(21.061)	533.831
-	-	(5)	-
-	-	(14.547)	(14.547)
-	-	(47)	(47)
-	(9.546)	-	(9.546)
3.784	3.142	(35.660)	509.691

AMERCONT ARRENDAMIENTOS MERCANTILES CONTINENTAL S. A.

ESTADO DE CAMBIOS EN LA SITUACION FINANCIERA
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1989

(sucres en miles)

FUENTES DE CAPITAL DE TRABAJO:	
De operaciones:	
Pérdida neta	(14.547)
Gastos que no requieren utilización de capital de trabajo:	
Depreciaciones y amortizaciones	24.964
Total de operaciones	10.417
Propiedades y equipos, neto	366.618
Obligaciones a largo plazo	53.209
TOTAL FUENTES DE CAPITAL DE TRABAJO	430.244
APLICACIONES DE CAPITAL DE TRABAJO:	
Propiedades y equipos	131.687
Otros activos	316.404
Anticipo recibido	440.000
Dividendos pagados	47
TOTAL APLICACIONES DE CAPITAL DE TRABAJO	888.138
DISMINUCION EN CAPITAL DE TRABAJO	457.894
AUMENTO (DISMINUCION) EN CAPITAL DE TRABAJO:	
Caja y bancos	(8.315)
Inversiones temporales	(280.050)
Cuentas por cobrar	(136.889)
Documentos por pagar	205.643
Cuentas por pagar	190.753
Gastos acumulados	18.089
Porción corriente de obligaciones a largo plazo	(447.125)
DISMINUCION EN CAPITAL DE TRABAJO	457.894

Ver notas a los estados financieros

AMERCONT ARRENDAMIENTOS MERCANTILES CONTINENTAL S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1989

NOTA A --POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

La Compañía fue constituida en Ecuador en 1976 y su actividad principal es la administración y arrendamiento mercantil de bienes muebles e inmuebles así como la compra venta de títulos y valores negociables.

Propiedades y Equipos: Están registrados al costo de adquisición más las revalorizaciones establecidas por disposiciones legales (Ver Nota D). El costo y las revalorizaciones son depreciados de acuerdo con el método de línea recta en función de los años de vida útil estimada en base a los siguientes porcentajes anuales:

Edificios	1.5%
Instalaciones	10%
Muebles y enseres	10%

La Compañía efectúa las revalorizaciones de muebles y enseres en base al índice del tipo de cambio de venta del US dólar en el mercado de intervención incrementando el valor de propiedades y equipos con crédito a superávit por revalorización el que puede ser capitalizado. En caso de existir pérdidas, éstas deben ser absorbidas por el superávit antes de la capitalización.

Reservas Legal y Facultativa: La Ley de Compañías establece una apropiación obligatoria del 10% de la utilidad anual para la reserva legal, hasta que represente el 50% del capital pagado. El saldo de esta reserva puede ser capitalizado o destinado a absorber pérdidas incurridas.

La reserva facultativa representa utilidades apropiadas a disposición de los accionistas.

Moneda Extranjera: Los activos (cuentas especiales en divisas) están registrados al 31 de Diciembre de 1989 al tipo de cambio promedio de compra del mercado de intervención de S/687,55 por US$1.00.

Participación de Trabajadores: De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, la compañía debe distribuir entre sus trabajadores el 15% de las utilidades antes del impuesto a la renta.

Ingresos: Los ingresos por arriendos de propiedades y equipos, servicios de asesoría e intereses ganados sobre inversiones temporales son registrados de acuerdo con el método del devengado.

Gastos: Son registrados de acuerdo con el método del devengado.

NOTA B--INFLACION

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las bases de presentación mencionados en la Nota A, y no muestran el efecto de la inflación excepto por las revalorizaciones de activo fijo y su depreciación que han sido efectuadas de acuerdo con disposiciones legales.

La inflación puede afectar significativamente la comparabilidad de los 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 esos índices, de Mayo de 1978 a Abril de 1979, la inflación en los tres últimos años fue como sigue:

1987	32.5%
1988	85.7%
1989	54.2%

NOTA C--CUENTAS POR COBRAR

(sucres en miles)

Compañías subsidiarias y relacionadas por accionistas comunes	427.464
Arriendos	1.027
Total	428.491

Al 31 de Diciembre de 1989, las cuentas por cobrar a compañías subsidiarias y relacionadas están constituidas de obligaciones que no generan interés ni tienen fecha de vencimiento establecida.

NOTA D--PROPIEDADES Y EQUIPOS

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

NOTA D--PROPIEDADES Y EQUIPOS (CONT.)

	Saldo inicial	Adiciones	Ventas o retiros	Transferencias	Saldo final
		(sucres en miles)			
Costo de adquisición:					
Terrenos	32.480	-	-	-	32.480
Edificios	443.572	94.874	(334.717)	49.300	253.029
Instalaciones	115.621	-	-	-	115.621
Muebles y enseres	4.484	503	(3.173)	-	1.814
Vehículos	-	36.310	(36.310)	-	-
En curso	62.926	-	(11.773)	(49.300)	1.853
Sub-total	659.083	131.687	(385.973)	-	404.797
Depreciación acumulada	(77.084)	(23.350)	21.241	-	(79.193)
Total	581.999	108.337	(364.732)	-	325.604
Revalorizaciones:					
Muebles y enseres	20.579	-	(20.164)	-	415
Depreciación acumulada	(8.258)	(651)	8.732	-	(177)
Total	12.321	(651)	(11.432)	-	238

Al 31 de Diciembre de 1989, el edificio y las instalaciones se encuentran hipotecadas a favor del Banco Continental S. A. en respaldo de las obligaciones contraídas con dicho banco.

NOTA E--OTROS ACTIVOS

	(sucres en miles)
Cuentas especiales en divisas	649.842
Otros	7.873
Total	657.715

Al 31 de Diciembre de 1989 las cuentas especiales en divisas están constituidas por US$484,452 de capital y US$460,704 de intereses vencidos registrados a su valor nominal recibidos mediante convenio de transferencia de activos y pasivos celebrado con Turispro S. A. (Ver Nota K).

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS (CONT.)

NOTA E--OTROS ACTIVOS (CONT.)

Turispro S. A. ha solicitado a Corturis S. A. que garantice a Amercont S. A. respecto de la recuperabilidad de dichas cuentas. Corturis S. A. ha aceptado garantizar a Amercont S. A. respecto de la recuperación de las referidas cuentas en divisas en el plazo de 5 años por los valores exactamente registrados comprometiéndose a asumir la obligación de pago de la diferencia resultante, si hubiere, de dicha operación.

NOTA F--DOCUMENTOS POR PAGAR

Al 31 de Diciembre de 1989, representa documento a favor del Banco Continental con vencimiento a 30 días e interés del 6%.

NOTA G--CUENTAS POR PAGAR

	(sucres en miles)
Compañías relacionadas	108.768
Otras	14.342
Total	123.110

Al 31 de Diciembre de 1989, las cuentas por pagar a compañías relacionadas están constituidas de obligaciones que no generan interés ni tienen fecha de vencimiento establecida.

NOTA H--GASTOS ACUMULADOS

Las provisiones y pagos de gastos acumulados por el año terminado el 31 de Diciembre de 1989 fueron como sigue:

	Saldo inicial	Provisiones	Pagos	Saldo final
		(sucres en miles)		
Intereses y comisiones	30.560	154.430	(172.177)	12.813
Beneficios sociales	589	5.539	(6.128)	-
Participación de trabajadores	3.989	247	-	4.236
Impuesto a la renta	5.561	-	-	5.561
Total	40.699	160.216	(178.305)	22.610

NOTA I--OBLIGACIONES A LARGO PLAZO

	(sucres en miles)
Créditos de estabilización con vencimientos semestrales hasta 1994 e interés del 12% al 18% más 2% de comisión	658.738
Porción corriente	(498.687)
Total	160.051

En Octubre de 1989, la Compañía suscribió con el Banco Continental S. A. un convenio de sustitución de deudas mediante el cual la Compañía asumió créditos de estabilización y comisión de riesgo del mencionado Banco con el Banco Central del Ecuador por un valor de S/766 millones y canceló obligaciones con dicho Banco por igual valor.

NOTA J--CAPITAL SOCIAL

Al 31 de Diciembre de 1989, el capital social consiste en 10'760.000 acciones ordinarias de S/50 de valor nominal unitario.

NOTA K--TRANSACCIONES CON COMPAÑIAS RELACIONADAS

Transacciones: Las principales transacciones celebradas con compañías relacionadas por el año terminado el 31 de Diciembre de 1989 son como sigue:

	(sucres en miles)
INGRESOS:	
Arriendos	19.164
Servicios de asesoría	69.800
Utilidad en venta de propiedades y equipos	247.476
GASTOS:	
Financieros	304.769
Administrativos	39.513
Pérdida en transferencia de activos	186.217
Pérdida en venta de inversiones	99.835

NOTA K--TRANSACCIONES CON COMPAÑIAS RELACIONADAS (CONT.)

Convenio de Transferencia de Activos y Pasivos: El 29 de Diciembre de 1989, mediante un convenio de transferencia celebrado con Promotora de Desarrollo Turístico, Turispro S. A., una compañía relacionada, la Compañía entregó activos al costo de adquisición y asumió pasivos de dicha compañía relacionada como sigue:

	(sucres en millones)
Activos transferidos:	
Cuentas y documentos por cobrar	957
Inventarios	6
Inversiones temporales	561
Propiedades y equipos	64
Otros activos	293
Sub-total	1.881
Pérdida asumida	(186)
Activo transferido, neto	1.695
Menos pasivos asumidos:	
Documentos por pagar	(445)
Cuentas por pagar	(239)
Gastos acumulados	(24)
Sub-total	(708)
Total	987
Activos recibidos:	
Cuentas por cobrar a Turispro	337
Cuentas especiales en divisas	650
Total	987

NOTA L--DIFERENCIAS ENTRE ESTADOS FINANCIEROS Y REGISTROS CONTABLES

Para presentar los estados financieros adjuntos de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados, la Compañía consideró ciertos ajustes a los resultados del período y a las utilidades retenidas al principio como sigue:

NOTA L--DIFERENCIAS ENTRE ESTADOS FINANCIEROS Y REGISTROS CONTABLES (CONT.)

	Utilidad (pérdida) neta	Utilidades retenidas (déficit)
	(sucres en miles)	
Registros contables	1.399	1.399
Ajustes:		
Depreciación gastos instalación		(11.563)
Participación de empleados		(3.989)
Impuesto a la renta		(5.561)
Impuesto único 8% registrado como cuentas por cobrar	(15.946)	(15.946)
Estados financieros	(14.547)	(35.660)

NOTA LL--IMPUESTO A LA RENTA

En el período contable 1989, la Compañía no incurrió en gasto de impuesto a la renta, debido a que no hubo base imponible luego de deducir los ingresos por intereses que tributan el impuesto único del 8%.

Las declaraciones de impuesto a la renta hasta el 31 de Diciembre de 1986 han sido revisadas por las autoridades tributarias. No existen glosas pendientes como resultado de estas revisiones.

NOTA M--EVENTO SUBSECUENTE

El 22 de Diciembre de 1989 fue promulgada la Ley de Régimen Tributario Interno, con vigencia a partir del 1 de Enero de 1990. Las principales disposiciones de esta Ley son como sigue:

. Deroga la Ley de Impuesto a la Renta vigente hasta 1989

. La tarifa del impuesto a la renta para sociedades es del 25% sobre su base imponible

NOTA M--EVENTO SUBSECUENTE (CONT.)

- Las sociedades pueden compensar las pérdidas sufridas en el ejercicio impositivo con las utilidades que obtuvieron dentro de los cinco períodos impositivos siguientes, sin que se exceda en cada período del 25% de las utilidades obtenidas

- Deroga la Ley de Impuesto a las transacciones mercantiles y prestación de servicios vigente hasta 1989 y establece la tarifa del impuesto al valor agregado en el 10%