Hansen-Holm & Co.

AMERCONT S.A.

INFORME SOBRE EL EXAMEN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de Diciembre de 1992

Exp #8628-76
Folio #8628-76
Digitado 94-01-10

sen-Holm Co.

contadores públicos

Víctor Manuel Rendón 1006
Edificio Huancavilca 5to. piso
Apt. Postal 7570
Guayaquil - Ecuador
Telephone: (593,4) 328-055
Telecopier: (593,4) 322-827
Telex: 2313 HANHOL ED

Asociados con
Coopers
&Lybrand International

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Accionistas y Directores de
AMERCONT S.A.

Hemos auditado el balance general adjunto de **AMERCONT S.A.**, al 31 de Diciembre de 1992, los estados de resultados, evolución del patrimonio y flujos de efectivo que le son relativos por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la Gerencia de la Compañía. Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre los mismos en base a nuestra auditoría.

Nuestra auditoría se efectuó de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas. Esas normas requieren que planifiquemos y ejecutemos la auditoría de tal manera que podamos obtener una seguridad razonable que los estados financieros están libres de errores importantes. Una auditoría incluye, en base a pruebas selectivas, el examen de la evidencia que soporta las cifras y revelaciones de los estados financieros; incluye también, la evaluación de los principios de contabilidad utilizados, disposiciones legales emitidas en la República del Ecuador y las estimaciones significativas efectuadas por la Gerencia, así como la evaluación de la presentación de los estados financieros tomados en conjunto. Consideramos que nuestra auditoría proporciona una base razonable para expresar nuestra opinión.

En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **AMERCONT S.A.**, al 31 de Diciembre de 1992, los resultados de sus operaciones, evolución del patrimonio y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados y disposiciones legales emitidas en la República del Ecuador.

Hansen-Holm & Co.

Nuestra opinión sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias por parte de **AMERCONT S.A.**, al 31 de Diciembre de 1992, requerida por disposiciones legales, se emitirá por separado.

Agosto 11, 1993
Guayaquil - Ecuador

Hansen Holm Co.

Registro Nacional de Firmas Auditoras
Nº 003

AMERCONT S.A.
GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE

Jorge Morales Torres (Socio)
CPA Nº 20.498

AMERCONT S.A.
BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 1992
EXPRESADO EN MILES DE SUCRES

ACTIVOS

ACTIVOS CORRIENTES:	
Bancos	149
Documentos y cuentas por cobrar:	
Compañías relacionadas (Nota 3)	379,092
Otras cuentas por cobrar	6,245
Gastos pagados por anticipado	40,761
Total activos corrientes	426,247
CUENTAS POR COBRAR A LARGO PLAZO (Nota 4)	1,366,757
ACTIVOS FIJOS - Neto (Nota 5)	565,929
INVERSIONES A LARGO PLAZO	333,085
OTROS ACTIVOS (Nota 6)	1,715,915
REEXPRESION MONETARIA DIFERIDA (Nota 7)	2,450,779
TOTAL	6,858,712
Cuentas contingentes deudoras	649,842

PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

PASIVOS CORRIENTES:	
Sobregiros bancarios	13,378
Documentos y cuentas por pagar:	
Compañías relacionadas (Nota 3)	3,312,627
Otras cuentas por pagar	1,292
Gastos acumulados por pagar	5,408
Total pasivos corrientes	3,332,705
PASIVO DIFERIDO	45,833
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:	
Capital social 10,760,000 acciones ordinarias y nominativas de S/. 50 de valor nominal cada una.	538,000
Superávit por acciones recibidas	16
Reserva legal (Nota 8)	4,208
Reserva por revalorización del patrimonio (Nota 7)	3,374,820
Déficit acumulado	(247,901)
Pérdida del ejercicio	(188,969)
Total patrimonio de los accionistas	3,480,174
TOTAL	6,858,712
Cuentas contingentes acreedoras	649,842

Las notas que se adjuntan forman parte integrante de los estados financieros

AMERCONT S.A.
ESTADO DE RESULTADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1992
EXPRESADO EN MILES DE SUCRES

INGRESOS:

Utilidad en venta de activo fijo	87,232
Arriendos	50,364
Intereses ganados	1,490
Otros ingresos	4,167
Total	143,253

COSTOS Y GASTOS:

Gastos de administración y operativos	217,393
Costos y gastos de ventas	9,229
Pérdidas extraordinarias	93,611
Otros	11,989
Total	332,222

PERDIDA DEL EJERCICIO (188,969)

Las notas que se adjuntan forman parte integrante
de los estados financieros

AMERCONT S.A.
ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 1992
EXPRESADO EN MILES DE SUCRES

	Capital social	Superávit por acciones recibidas	Reserva legal	Reserva por revalorización del patrimonio	Déficit acumulado	Pérdida del ejercicio	TOTAL
Saldos al 31 de Diciembre de 1991	538,000	16	4,208	605,729	(151,261)		996,692
Corrección monetaria - 1992 (Nota 7)				2,769,091	(96,640)		2,672,451
Pérdida del ejercicio						(188,969)	(188,969)
Saldos al 31 de Diciembre de 1992	538,000	16	4,208	3,374,820	(247,901)	(188,969)	3,480,174

Las notas que se adjuntan forman parte integrante de los estados financieros

AMERCONT S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1992
EXPRESADO EN MILES DE SUCRES

FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACION:	
Efectivo recibido de clientes	138,014
Efectivo pagado a proveedores y otros	(153,357)
Otros	(19,777)
Efectivo neto utilizado en actividades de operación	(35,120)
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSION:	
Venta de activo fijo	22,768
Efectivo provisto por actividades de inversión	22,768
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:	
Sobregiro bancario	12,351
Efectivo provisto por actividades de financiamiento	12,351
Disminución neta de efectivo	(1)
Efectivo al comienzo del año	150
EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	149

Las notas que se adjuntan forman parte integrante
de los estados financieros

AMERCONT S.A.

CONCILIACION ENTRE LA PERDIDA DEL EJERCICIO Y EL FLUJO DE EFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE OPERACION POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1992 EXPRESADO EN MILES DE SUCRES

PERDIDA DEL EJERCICIO	(188,969)
Partidas de conciliación entre la pérdida del ejercicio y el efectivo neto utilizado en actividades de operación:	
Depreciación	81,701
Provisión guardianía de edificio	6,585
Provisión arrendamiento de parqueos	(7,475)
Instalaciones en edificio que fue vendido	90,047
Total	170,858
CAMBIOS NETOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:	
Cuentas por cobrar	2,236
Gastos pagados por anticipado	(39,111)
Cuentas por pagar	20,352
Gastos acumulados	3,608
Impuesto a la renta	73
Pasivo diferido	(4,167)
Total	(17,009)
EFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE OPERACION	(35,120)

ntan forman parte integrante
tados financieros

AMERCONT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 1992
EXPRESADAS EN MILES DE SUCRES

1. IDENTIFICACION DE LA COMPAÑIA

La Compañía fue constituida en la República del Ecuador en Abril 27 de 1976, y su actividad principal es la compraventa de toda clase de títulos valores, así como la compraventa, administración, corretaje en bienes raíces y constitución de propiedades horizontales.

2. PRINCIPALES PRINCIPIOS Y/O PRACTICAS CONTABLES

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados sobre la base del convencionalismo del costo histórico, modificada por la aplicación del Sistema de Corrección Monetaria, tal como se indica en Nota 7.

A continuación se resumen los principales principios y/o prácticas contables seguidos por la Compañía en la preparación de sus estados financieros en base a acumulación, conforme a principios de contabilidad generalmente aceptados y disposiciones legales emitidas en la República del Ecuador.

a. Activos fijos

Los activos fijos están presentados considerando los efectos del ajuste por corrección monetaria, tal como se explica en Nota 7.

b. Depreciación

La depreciación de los activos fijos es calculada sobre valores originales más las revalorizaciones efectuadas y los efectos de los ajustes por corrección monetaria, en base al método de línea recta, en función de la vida útil estimada que oscila entre diez y sesenta y siete años.

c. Mantenimiento, reparaciones, renovaciones y mejoras

Los gastos de mantenimiento y reparación se cargan a los resultados del año. Los costos de renovación y mejoras de importancia se consideran como adiciones de activos fijos.

3. COMPAÑIAS RELACIONADAS

Al 31 de Diciembre de 1992, las cuentas por cobrar, por pagar y las transacciones con compañías relacionadas, se resumen de la siguiente manera:

CUENTAS POR COBRAR:

Cooperativa de Ahorro y Crédito CECE	336,875
Conscolsa	22,253
Banco Continental S.A.	8,688
Constructora Bediez S.A.	2,887
Naprego	2,033
Estudio Jurídico Ortega Moreira & Ortega Trujillo S.A.	2,593
Caredcorp S.A.	1,498
Turispacífico	1,198
Otras	1,067
Total	379,092

CUENTAS POR PAGAR:

Ceti-Proyectos	936
Banco Continental S.A.	3,194,709
Industrial Constructora La Merced S.A. (INCOMESA)	77,689
Conscolsa	10,000
Estudio Jurídico Ortega Moreira & Ortega Trujillo S.A.	9,500
Servicon Cía. Ltda.	6,400
Caredcorp S.A.	6,145
Conticorp S.A.	4,248
Constructora Nuevo Centro S.A.	3,000
Total	3,312,627

TRANSACCIONES:

Compañías del Grupo Conticorp Pago mantenimiento y vigilancia	83,409
Estudio Jurídico Ortega Moreira & Ortega Trujillo S.A. Pago de honorarios	42,742
Compañías del Grupo Conticorp Cobro por arriendos	50,364

4. CUENTAS POR COBRAR A LARGO PLAZO

A Diciembre 31 de 1992, las cuentas por cobrar a largo plazo presentan los siguientes saldos:

Raceland Development Co. N.V.	1,050,000
Intereses por cobrar sobre cuentas especiales en divisas	316,757
Total	1,366,757

5. ACTIVOS FIJOS

El movimiento de activos fijos durante el año 1992 fue el siguiente:

	Saldo al 31 - 12 - 91	Adiciones	Ventas	Bajas	Transferencias	Corrección monetaria	Saldo al 31 - 12 - 92	Depreciación %
COSTO								
Terrenos	32,480		(15,509)				16,971	
Edificios - oficinas	246,981						246,981	1.5
Instalaciones y adecuaciones	117,475			(115,621)			1,854	10
Construcciones en curso	1,357,717				(1,357,717)			
Total costo	1,754,653		(15,509)	(115,621)	(1,357,717)		265,806	
REVALORIZACION								
Terrenos	15,201		(7,259)			15,918	23,860	
Edificios - oficinas	115,587					231,645	347,232	
Instalaciones y adecuaciones	206,562			(206,562)		1,184	1,184	
Construcciones en curso	391,778				(391,778)			
Total revalorización	729,128		(7,259)	(206,562)	(391,778)	248,747	372,276	
Total costo y revalorización	2,483,781		(22,768)	(322,183)	(1,749,495)	248,747	638,082	
Depreciación acumulada	238,932	81,701		(232,136)	(43,419)	27,075	72,153	
TOTAL ACTIVOS FIJOS - Neto	2,244,849	(81,701)	(22,768)	(90,047)	(1,706,076)	221,672	565,929	

6. OTROS ACTIVOS

Al 31 de Diciembre de 1992, la cuenta otros activos se resume de la siguiente manera:

Edificio Predialmat (Tomás Martínez y Rocafuerte)	1,706,076
Condominio Corinto D. 7.	9,839
Total	1,715,915

Edificaciones que están en proceso de venta.

7. CORRECCION MONETARIA

De acuerdo con disposiciones legales, a partir de 1991 se encuentra en vigencia la aplicación del sistema de corrección monetaria, el cual busca reexpresar contablemente las partidas no monetarias del balance general, cuyo valor en libros es susceptible de ser diferente al valor de mercado. En cumplimiento de estas disposiciones, la Compañía ajustó activos fijos, inversiones y patrimonio, mantenidos al 31 de Diciembre de 1992. El porcentaje de ajuste es determinado sobre el Indice Nacional de Precios al Consumidor, el mismo que registró al 30 de Noviembre de 1992 un efecto inflacionario del 63.9%.

El valor del ajuste se registra como un mayor valor de activos fijos e inversiones con crédito a la cuenta reexpresión monetaria diferida; y para cuentas patrimoniales con cargo a la cuenta reexpresión monetaria diferida y crédito a la cuenta reserva por revalorización del patrimonio.

El resultado de la aplicación de este sistema, originó un saldo en la cuenta reexpresión monetaria diferida de 2,450,779, la misma que por su naturaleza de saldo deudor, a partir del ejercicio 1993 se considerará como gasto deducible a razón del 10% anual en línea recta sobre el valor original. Adicionalmente, existe un efecto en el patrimonio de la Compañía, registrado en la cuenta déficit acumulado por 96,640 y en la cuenta reserva por revalorización del patrimonio por 2,769,091 la misma que podrá ser capitalizada.

Con fecha Enero de 1993, la Compañía reversó el efecto de la corrección monetaria efectuada al 31 de Diciembre de 1992, en el rubro de aportes de accionistas, por lo cual disminuyó la cuenta reexpresión monetaria diferida y reserva por revalorización del patrimonio en 2,038,091, con lo que los saldos de dichas cuentas al 31 de Diciembre de 1992 hubiesen sido 412,688 y 1,280,106 respectivamente.

8. RESERVA LEGAL

De conformidad con la Ley de Compañías, de la utilidad anual debe transferirse una cantidad no menor del 10% para formar la reserva legal, hasta que ésta alcance por lo menos al 50% del capital social. Dicha reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo, pudiendo ser capitalizada en su totalidad o utilizada para absorber pérdidas.

9. SITUACION TRIBUTARIA

La Compañía ha sido fiscalizada hasta 1991 y no existen glosas pendientes como resultados de estas revisiones.

10. EVENTOS SUBSECUENTES

A la fecha de emisión del informe por parte de los Auditores Externos, no han sucedido situaciones que a criterio de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros.