

JUL 31 11 05 AM '90

SUPERINTENDENCIA  
DE COMPAÑIAS  
SECRETARIA - GUAYAQUIL

Guayaquil, Julio 26 de 1990

Señores  
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS  
Ciudad

REF: Expediente No. 19414-81

De nuestras consideraciones:

De acuerdo con la Ley No. 58 publicada en el R.O. No. 594 de Diciembre 30 de 1986, tenemos el agrado de enviar copia de los estados financieros de MANESA S. A. por el año terminado el 31 de Diciembre de 1989 e Informe de los Auditores Independientes.

Nuestro informe fue presentado a la Compañía en Julio 12 de 1990.

Atentamente,



Ing. César Sobrevilla  
Socio



**MANESA S. A.**

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

---

Informe de los Auditores Independientes	1
Estados Financieros	
Balance General	2
Estado de Resultados y Utilidades Retenidas	3
Estado de Cambios en la Posición Financiera	4
Notas a los Estados Financieros	5

**INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A los Accionistas de  
MANESA S. A.  
Guayaquil, Ecuador

Hemos auditado el balance general de Manesa S. A. al 31 de Diciembre de 1989, y los correspondientes estados de resultados y utilidades retenidas y cambios en la posición financiera por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la gerencia de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría.

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas. Estas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen errores importantes. Una auditoría incluye el examen, a base de pruebas selectivas, de la evidencia que soporta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Incluye también la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones importantes efectuadas por la gerencia, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestra auditoría provee una base razonable para nuestra opinión.

*Compañía*  
En nuestra opinión, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera de Manesa S. A. al 31 de Diciembre de 1989, los resultados de sus operaciones y los cambios en su posición financiera por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con normas y prácticas contables establecidas o autorizadas por la Superintendencia de Compañías(Nota 1).

CONSULTORA MARGOSOB CIA. LTDA.  
SC-RNAE 049

*Cesar Sobrevilla Cornejo*  
CESAR SOBREVILLA CORNEJO  
REG. 0.632

22 de Junio de 1990

MANESA S. A.

BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 1989

	<u>Sucres</u> <u>en miles</u>
ACTIVO	
ACTIVO CORRIENTE:	
Caja y bancos	188
Cuentas por cobrar (Nota 3)	50.068
Inventarios (Notas 4 y 7)	418.670
Gastos anticipados	<u>2.880</u>
TOTAL	<u>471.806</u>
OTROS ACTIVOS Y CARGOS DIFERIDOS (Nota 5)	<u>1.062</u>
TOTAL ACTIVO	<u><u>472.868</u></u>
PASIVO Y PATRIMONIO DE ACCIONISTAS	
PASIVO CORRIENTE:	
Documentos por pagar (Nota 6)	179.460
Cuentas por pagar	13.380
Pasivos acumulados	56.927
Porción corriente de obligaciones a largo plazo (Nota 7)	<u>43.466</u>
TOTAL	<u>293.233</u>
OBLIGACIONES A LARGO PLAZO (Nota 7)	<u>73.694</u>
APORTES FUTURO AUMENTO DE CAPITAL	<u>63.741</u>
PATRIMONIO DE ACCIONISTAS:	
Capital social (Nota 8)	42.000
Utilidades retenidas	<u>200</u>
TOTAL	<u>42.200</u>
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO DE ACCIONISTAS	<u><u>472.868</u></u>

MANESA S. A.

**ESTADO DE RESULTADOS Y UTILIDADES RETENIDAS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1989**

---

	<u>Sucres en miles</u>
VENTAS NETAS	111.435
COSTO DE VENTAS	<u>93.627</u>
UTILIDAD BRUTA	<u>17.808</u>
GASTOS DE OPERACION:	
Administrativos y generales	25.565
Ventas	<u>4.588</u>
TOTAL	<u>30.153</u>
PERDIDA EN OPERACION	12.345
OTROS EGRESOS (INGRESOS)	<u>(12.699)</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA	354
Impuesto a la renta	<u>87</u>
UTILIDAD NETA	267
DEFICIT ACUMULADO AL 1 DE ENERO DE 1989	<u>(67)</u>
UTILIDADES RETENIDAS AL 31 DE DICIEMBRE DE 1989	<u><u>200</u></u>

MANESA S. A.

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

---

	<u>Sucres</u> <u>en miles</u>
FUENTE DE CAPITAL DE TRABAJO:	
De operaciones:	
Utilidad neta	267
Más, gastos que no requieren desembolsos de capital de trabajo:	
Amortizaciones	<u>174</u>
TOTAL DE OPERACIONES	441
Obligaciones a largo plazo	28.366
Aportes aumento de capital	<u>45.408</u>
AUMENTO DE CAPITAL DE TRABAJO	<u>74.215</u>
AUMENTO (DISMINUCION) DE CAPITAL DE TRABAJO:	
Caja y bancos	137
Cuentas por cobrar	17.483
Inventarios	64.223
Gastos anticipados	328
Documentos por pagar	52.507
Cuentas por pagar	(13.066)
Pasivos acumulados	(5.763)
Porción corriente de obligaciones a largo plazo	<u>(41.634)</u>
AUMENTO DE CAPITAL DE TRABAJO	<u>74.215</u>

**MANESA S. A.**

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

---

**Nota 1 - Políticas Contables Significativas**

La Compañía está constituida en Ecuador desde 1981 y su actividad principal es la promoción, urbanización y venta de terrenos.

Los estados financieros adjuntos fueron preparados de acuerdo con normas y prácticas contables establecidas o autorizadas por la Superintendencia de Compañías las que difieren de los principios de contabilidad generalmente aceptados en que no muestran el efecto integral en los estados financieros de los cambios en el poder adquisitivo del sucre (Nota 2).

**Inventarios**

El costo de terrenos incluye los costos incurridos, intereses sobre financiamientos utilizados en el desarrollo urbano de los mismos y gastos de operación ocasionados en la etapa preoperacional.

Las viviendas se determinan en base al costo de construcción por administración más honorarios del contratista y gastos financieros relativos hasta la fecha de terminación de las obras.

**Costo de Venta**

El costo de venta es registrado al costo incurrido más el costo estimado por incurrir sobre el área útil vendida. El costo estimado por incurrir es acreditado a obras por realizar.

**Cargos Diferidos**

Los gastos de constitución y las pérdidas en cambio se amortizan durante un período de 10 años sobre valores originales.

**Impuesto a la Renta**

Está provisionada a la tasa del 24.6% de la utilidad anual.

**Nota 2 - Cambios en el Poder Adquisitivo del Sucre**

Las variaciones en el poder adquisitivo del sucre distorsiona el significado y la comparación de los estados financieros de distintos períodos. En el Ecuador, el indicador generalmente utilizado para medir estos cambios es el índice general de precios al consumidor determinado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC). Considerando como año base Mayo de 1978-Abril de 1979, este índice al cierre de los tres últimos años fueron:

<u>Años</u>	<u>Indices</u>	<u>Inflación</u>
1987	713.8	32.5
1988	1325.6	85.7
1989	2044.7	54.2

**Nota 3 - Cuentas por Cobrar**

	<u>Sucres en miles</u>
Compañías relacionadas	
Jaesa S. A.	49.348
Otras	<u>720</u>
TOTAL	<u>50.068</u>

**Nota 4 - Inventarios**

	<u>Sucres en miles</u>
Terrenos	<u>35.154</u>
Viviendas	<u>35.839</u>
Obras en proceso	
Urbanización	323.720
Viviendas	<u>23.957</u>
TOTAL	<u>347.677</u>
TOTAL	<u>418.670</u>

Las obras en proceso incluye S/.245 millones por intereses capitalizados y S/.6.5 millones por gastos de operación en la etapa preoperacional.

**Nota 5 - Otros Activos y Cargos Diferidos**

	<u>Sucres en miles</u>
Diferencia de cambio	1.710
Gastos de constitución	<u>33</u>
SUB-TOTAL	1.743
Amortización acumulada	<u>(681)</u>
TOTAL	<u>1.062</u>

#### Nota 6 - Documentos por Pagar

	<u>Sucres en miles</u>
Sobregiro bancario	7
Préstamos bancos y financieras	
Banco del Progreso	135.000
Banco de Guayaquil	29.100
Filanbanco	5.348
Compañía Financiera Cofiec	<u>10.005</u>
TOTAL	<u>179.460</u>

#### Nota 7 - Obligaciones a Largo Plazo

	<u>Sucres en miles</u>
Banco de Guayaquil	
Préstamo con vencimiento en Enero de 1990 e interés del 26%	38.000
Compañía Financiera Cofiec	
Préstamos con firmas, con venci- miento hasta septiembre de 1991 e interés del 36%	70.000
Filanbanco	
Créditos de estabilización con vencimientos semestrales hasta septiembre de 1991 e interés del 16%	<u>9.160</u>
SUB-TOTAL	117.160
Menos porción corriente	<u>(43.466)</u>
TOTAL	<u>73.694</u>

La Compañía registra la Comisión de Riesgo Cambiario como gastos cuando realiza el pago correspondiente. Al 31 de Diciembre de 1989 el importe a pagar por este concepto es de S/.5.3 millones.

Al 31 de Diciembre de 1989, los terrenos se encuentran asignados en garantía hipotecaria.

#### Nota 8 - Capital Social

Al 31 de Diciembre de 1989 el capital social está representado por 42.000 acciones ordinarias de S/.1.000 de valor unitario.

## **Nota 9 - Transacciones con Partes Relacionadas**

Los accionistas de Jaesa S. A. y Manesa S. A. han acordado vincularse administrativa y financieramente en las siguientes situaciones:

- a) Jaesa S. A. suministra los fondos necesarios para el desarrollo de las operaciones normales de Manesa S. A.
- b) De todos los ingresos por ventas, gastos de operación, gastos financieros y costo de obras de lotización en que incurre Jaesa S. A., traslada un 40.23% a cargo de Manesa S. A.. Estas transacciones se contabilizan a través de cuentas entre las mismas compañías.