

# PROFESIONALES Y SERVICIOS PROFISER C. LTDA.

## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Socios de  
**COMPAÑÍA GENERAL DE CONSTRUCCIONES C. LTDA**  
Guayaquil, Ecuador

Hemos auditado el balance general de **COMPAÑÍA GENERAL DE CONSTRUCCIONES C. LTDA.**, al 31 de Diciembre del 2000, y los correspondientes estados de resultados, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo 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.

En nuestra opinión, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera de **COMPAÑÍA GENERAL DE CONSTRUCCIONES C. LTDA.**, al 31 de Diciembre del 2000, los resultados de operaciones y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con normas ecuatorianas de contabilidad.

La crisis económica en Ecuador generada por factores naturales, políticos, sociales e iliquidez en sus mercados financieros, fue acentuada en el año 1999, sin embargo en el año 2000 la economía ecuatoriana presentó cierta estabilidad por la mejora en los precios del petróleo, reducción de porcentajes en tasas de interés y la dolarización de la economía. En razón de la crisis económica, el 9 de enero del 2000 el gobierno ecuatoriano decretó la dolarización de su economía adoptando el dólar de los Estados Unidos de América, como moneda de curso legal en el Ecuador. No obstante, se mantiene la incertidumbre económica del País la cual depende de las medidas que adopte el gobierno para su recuperación y reactivación, por lo tanto los estados financieros adjuntos deben ser leídos considerando estas circunstancias.

**PROFESIONALES Y SERVICIOS PROFISER C.LTDA.**

SC- RNAE-236

  
JANETH MACÍAS MIELES  
REG. 22340

Guayaquil, 20 de Julio del 2001

**COMPAÑIA GENERAL DE CONSTRUCCIONES C.LTDA.**

**BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000**

	<u>Dólares</u>
<b>ACTIVO</b>	
<b>ACTIVO CORRIENTE:</b>	
Caja y bancos (Nota 3)	63,055
Cuentas por cobrar (Nota 4)	1,762,338
Inventarios (Nota 5)	22,087,336
Gastos anticipados (Nota 6)	330,164
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>	<u>24,242,893</u>
<b>ACTIVO FIJO (Notas 7 y 13)</b>	1,069,971
<b>OTROS ACTIVOS (Nota 8)</b>	58,463
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<u>25,371,327</u>
<b>PASIVO Y PATRIMONIO</b>	
<b>PASIVO CORRIENTE:</b>	
Sobregiros bancarios	10,206
Documentos por pagar (Notas 9 y13)	2,500,922
Cuentas por pagar (Nota 10)	4,922,914
Impuestos por pagar (Nota 11)	322,779
Pasivos Acumulados (Nota 12)	122,618
Vcmto. corriente de pasivo a largo plazo (Nota 13)	2,119,052
<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>	<u>9,998,491</u>
<b>PASIVO A LARGO PLAZO (Nota 13)</b>	<u>6,399,183</u>
<b>PATRIMONIO</b>	
Capital pagado (Nota 14)	880,000
Aportes de socios	80,000
Reserva legal (Nota 15)	3,019
Reserva de Capital (Nota 16)	7,923,230
Utilidades acumuladas	87,404
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<u>8,973,653</u>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>	<u>25,371,327</u>

**COMPANÍA GENERAL DE CONSTRUCCIONES C.LTDA.**

**ESTADO DE RESULTADOS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000**

---

	<b><u>Dólares</u></b>
<b>INGRESOS:</b>	
Obras por administración	7,985,943
Operación de maquinaria	393,275
Resultado por exposición a la inflación	3,539,916
Otros	201,362
<b>TOTAL</b>	<b><u>12,120,496</u></b>
<b>COSTOS Y GASTOS:</b>	
Costos de obras	8,201,368
Costos de maquinarias	608,633
Administrativos	277,471
Financieros	475,029
Diferencia de cambio	2,498,870
Otros	3,064
<b>TOTAL</b>	<b><u>12,064,435</u></b>
<b>UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACION TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA</b>	<b>56,061</b>
Participación trabajadores	8,409
Impuesto a la renta	11,913
<b>TOTAL</b>	<b><u>20,322</u></b>
<b>UTILIDAD NETA</b>	<b><u>35,739</u></b>

**COMPañIA GENERAL DE CONSTRUCCIONES C.LTDA.**

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000**

	<u>Capital Pagado</u>	<u>Aportes de Socios</u>	<u>Reserva Legal</u>	<u>Reserva De Capital (Dólares)</u>	<u>Reserva por Revalorizac. Patrimonio</u>	<u>Reexpresión Monetaria</u>	<u>Utilidades Acumuladas</u>
Enero 1 del 2000, ajustado	880,000	80,000	1,941		1,549,498	-	33,236
Distribución de utilidades			1,078				(1,078)
Efectos NEC No. 17					1,602,991	4,770,741	19,507
Transferencia				7,923,230	(3,152,489)	(4,770,741)	
Utilidad neta							35,739
Diciembre 31 del 2000	<u>880,000</u>	<u>80,000</u>	<u>3,019</u>	<u>7,923,230</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>87,404</u>

**COMPAÑIA GENERAL DE CONSTRUCCIONES C.LTDA.**

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000**

	<u>Dólares</u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERATIVAS:</b>	
Efectivo recibido de clientes	9,318,123
Efectivo pagado a proveedores y otros	<u>(6,577,148)</u>
Efectivo utilizado en operaciones	2,740,975
Diferencia de cambio	<u>(2,498,870)</u>
Efectivo neto proveniente de actividades operativas	<u>242,105</u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSION:</b>	
Adiciones de activo fijo	<u>(1,703)</u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</b>	
Obligaciones bancarias, netas	<u>(771,666)</u>
DISMINUCION NETA DE EFECTIVO	(531,264)
EFFECTIVO AL INICIO DEL AÑO	594,319
EFFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	<u>63,055</u>
<b>CONCILIACION DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES OPERATIVAS:</b>	
Utilidad neta	35,739
Ajustes por:	
Depreciación	296,069
Participación trabajadores	8,409
Impuesto a la renta	11,913
Resultado por exposición a la inflación	<u>(3,539,916)</u>
EFFECTIVO UTILIZADO EN ACTIVIDADES OPERATIVAS ANTES DE CAMBIOS EN EL CAPITAL DE TRABAJO:	(3,187,786)
Disminución en cuentas por cobrar	207,305
Disminución en inventarios	1,759,576
Aumento en gastos anticipados	(378,780)
Disminución en otros activos	185,251
Aumento en cuentas por pagar	1,320,808
Aumento en impuestos por pagar	291,139
Aumento en pasivos acumulados	44,592
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES OPERATIVAS	<u>242,105</u>

## **COMPANÍA GENERAL DE CONSTRUCCIONES C.LTDA.**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000**

---

#### **Nota 1 - Políticas Contables Significativas**

La Compañía está constituida en Ecuador desde 1965 y su actividad principal es el diseño y ejecución de obras de proyectos de arquitectura e ingeniería civil y otras actividades relacionadas con el ramo de construcciones.

La compañía mantiene sus registros contables en dólares de los Estados Unidos de América de acuerdo con normas ecuatorianas de contabilidad (NEC), emitidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador y adoptadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador, las que son utilizadas obligatoriamente en la preparación y presentación de los estados financieros.

Como parte del proceso de dolarización de la economía, la Federación Nacional de Contadores, con la aprobación de la Superintendencia de Compañías, emitió la Norma Ecuatoriana de Contabilidad (NEC 17) con la cual los estados financieros al 31 de Marzo del 2000 fueron ajustados y convertidos de Suces a dólares, moneda de curso legal adoptada en el Ecuador a partir del 10 de enero del 2000.

Las principales políticas contables se resumen a continuación:

#### **Inventarios**

Las obras en proceso incluye el costo incurrido más los intereses y diferencial cambiario del financiamiento utilizado en las construcciones.

Las obras terminadas están valuadas al costo ajustado que no excede a los valores de mercado.

#### **Activo Fijo**

Está registrado al costo de adquisición en dólares o convertidos a dólares, el cual se deprecia por el método de línea recta en función de los años de vida útil estimada de 20 años para edificios e instalaciones, 10 para equipos en general y muebles y enseres y 5 para vehículos y equipos de computación.

El gasto de depreciación por el efecto del ajuste de la NEC 17, fue registrado a partir de Abril del 2000.

#### **Inversiones Permanentes**

Está registrada al costo ajustado, que no excede el valor patrimonial proporcional.

#### **Reserva de Capital**

Incluye los saldos de las cuentas, reserva por revalorización del patrimonio y reexpresión monetaria al 31 de diciembre del 2000.

#### **Participación de Trabajadores**

El código de trabajo establece la participación de los trabajadores en el 15% de las utilidades líquidas.

## **Nota 1 - Políticas Contables Significativas (Cont.)**

### **Impuesto a la Renta**

La Ley de Régimen Tributario Interno establece la tarifa impositiva del 25% sobre su base imponible.

### **Moneda Extranjera**

El activo, pasivo y transacciones en moneda extranjera fueron expresadas en sucres hasta el 10 de enero del 2000 a la tasa vigente en el mercado libre de cambio a esa fecha. La utilidad o pérdida en cambio originada por el ajuste contable de los activos y pasivos en dólares fue registrado en la cuenta reexpresión monetaria.

La diferencia de cambio realizada se registraron en los resultados del período.

## **Nota 2 - Conversión de los Estados Financieros de Sucres a Dólares**

A partir del 1 de Abril del 2000, los estados financieros de la Compañía, fueron preparados en dólares, aplicando los procedimientos establecidos en la Norma Ecuatoriana de Contabilidad (NEC 17) y consistió en ajustar los saldos de las cuentas no monetarias del balance general al 31 de Marzo del 2000, para posteriormente aplicar a los estados financieros de esa fecha, una tasa de cambio de S/. 25.000 por dólar.

Los procedimientos de ajustes y conversión fueron los siguientes:

### **\* Corrección Monetaria**

Aplicada para reconocer la inflación, entre el 1 de enero del 2000 al 31 de Marzo del 2000 mediante el porcentaje de inflación de 32,81%. Los efectos de la corrección monetaria de las cuentas de activos y pasivos no monetarios y patrimonio y fueron registrados en los resultados del período en la cuenta Resultado por Exposición a la Inflación (REI).

### **\* Índice Especial de Corrección de Brecha**

Aplicado a las cuentas de activos y pasivos no monetarios y patrimonio basándose en la variación porcentual del índice de devaluación acumulada y el índice de inflación acumulada, desde el 31 de diciembre de 1991 o la fecha de origen de la partida en caso de ser posterior, hasta el 31 de diciembre de 1999 cuyo efecto fue registrado en la cuenta patrimonial Reexpresión Monetaria y el correspondiente ajuste por el índice de brecha entre las tasas de inflación y devaluación desde el 31 de diciembre de 1999 hasta el 31 de marzo del 2000 fue registrado en los resultados del período en la cuenta Resultado por Exposición a la Inflación (REI).

Los estados de resultados y de flujos de efectivo por el período comprendido entre el 1 de enero del 2000 al 31 de marzo del 2000 y por el año terminado el 31 de diciembre de 1999, no están sujetos a los procedimientos establecidos en dicha norma.

Debido a que la contabilidad no proporciona equivalentes en dólares al 31 de diciembre de 1999, la Compañía para propósitos de preparar los estados de cambios en el patrimonio y flujos de efectivo y ciertas notas revelatorias, aplicó el ajuste de brecha a las partidas no monetarias y luego los saldos ajustados se dividieron para una tasa de cambio de S/.19.525,89 por dólar.

**Nota 3 - Caja y Bancos**

	<u>Dólares</u>
Caja	50,565
Bancos	12,490
TOTAL	<u>63,055</u>

**Nota 4 - Cuentas por Cobrar**

	<u>Dólares</u>
Clientes	1,542,252
Socios	107,157
Fondo de Garantía	93,686
Otras	19,243
TOTAL	<u>1,762,338</u>

**Nota 5 - Inventarios**

	<u>Dólares</u>
Terrenos para la venta	1,802,356
Obras terminadas	1,331,574
Obras en ejecución	18,942,097
Repuestos para maquinarias	8,730
Importaciones en tránsito	2,579
TOTAL	<u>22,087,336</u>

**Nota 6 - Gastos anticipados**

	<u>Dólares</u>
Impuesto al Valor Agregado	229,003
Retenciones en la fuente	94,323
Seguros anticipados	6,838
TOTAL	<u>330,164</u>

## Nota 7 - Activo Fijo

El movimiento en el 2000 fue el siguiente:

	1-01-00	Adiciones	Aplicación NEC No. 17 (Dólares)	12-31-00
Terrenos	6,379	-	4,231	10,610
Edificios e instalaciones	148,840	-	205,646	354,486
Equipo de ingeniería	7,142	-	8,625	15,767
Equipo de camino	763,057	-	588,701	1,351,758
Equipo de construcción	161,116	-	172,342	333,458
Equipos automotores	3,799	-	4,665	8,464
Equipo de comunicación	12,840	143	14,882	27,865
Muebles y equipos de oficina	68,304	-	93,303	161,607
Equipos de computación	31,787	1,560	41,383	74,730
Vehículos	449,487	-	382,634	832,121
Sub-total	1,652,751	1,703	1,516,412	3,170,866
Depreciación acumulada	(1,028,702)	(296,069)	(776,124)	(2,100,895)
TOTAL	624,049	(294,366)	740,288	1,069,971

Al 31 de Diciembre del 2000, incluye los siguientes activos totalmente depreciados:

	Dólares
Edificios e instalaciones	723
Equipo de ingeniería	19
Equipo de camino	93,569
Equipo de construcción	33,102
Equipos automotores	29
Equipo de comunicación	399
Muebles y equipos de oficina	593
Equipos de computación	52,727
Vehículos	3,395
TOTAL	184,556

## Nota 8 - Otros Activos

	Dólares
Inversiones permanentes *	
Sociedad Financiera Interamericana	13,632
Produbanco	7,907
Indutrade S. A.	22,606
Otras	403
Sub-total	44,548
Proyecto a largo plazo	13,915
TOTAL	58,463

\* Representan inversiones en acciones con una participación menor al 1% del patrimonio de las compañías emisoras.

**Nota 9 - Documentos por Pagar**

	<u>Dólares</u>
Préstamos bancarios	
Pacífico	1,444,593
Filanbanco	436,700
Bancomex	299,339
Machala	90,000
Progreso	103,075
Otros	127,215
TOTAL	<u><u>2,500,922</u></u>

**Nota 10 - Cuentas por Pagar**

	<u>Dólares</u>
Proveedores	3,306,759
Anticipos a contratos	276,279
Intereses por pagar	1,339,755
Otras	121
TOTAL	<u><u>4,922,914</u></u>

**Nota 11 - Impuestos por Pagar**

	<u>Dólares</u>
Impuesto a la Renta	11,973
Retenciones por pagar	310,806
TOTAL	<u><u>322,779</u></u>

Al 31 de Diciembre del 2000, la Compañía no ha sido revisada por las autoridades fiscales. La administración considera que de existir revisiones posteriores, las posibles observaciones que surjan no serán significativas.

**Nota 12 - Pasivos Acumulados**

	<u>Dólares</u>
Aporte patronal	53,863
Décimo tercer sueldo	18,564
Décimo cuarto sueldo	4,554
Fondo de reserva	3,161
Vacaciones	18,820
Participación trabajadores	23,656
TOTAL	<u><u>122,618</u></u>

## Nota 12 - Pasivos Acumulados (Cont.)

El movimiento de los beneficios sociales durante el 2000 fue el siguiente:

	<u>Dólares</u>
Saldo a 1-01-00	59,150
Provisiones	229,904
Pagos	(166,436)
Saldo a 12-31-00	<u>122,618</u>

## Nota 13 - Pasivo a Largo Plazo

	<u>Dólares</u>
<b>Banco del Pacífico</b>	
Préstamo Multisectorial con vencimientos semestrales iguales hasta Enero del 2004 e interés del 11.62% reajustables.	3,873,500
Préstamos sobre firma con vencimientos semestrales iguales hasta Marzo del 2006 e interés del 7.54% reajustables.	2,014,689
Préstamos sobre firma con vencimientos semestrales iguales hasta Abril del 2004 e interés del 8.79% reajustables.	140,800
Convenio de pago de intereses con vencimiento en Abril del 2001.	118,272
Préstamos hipotecario común con vencimientos semestrales iguales hasta Julio del 2006 e interés del 7.47% reajustables.	5,956
Préstamos sobre firma con vencimientos semestrales iguales hasta Agosto del 2006 e interés del 7.76% reajustables.	41,120
Préstamos sobre firma con vencimientos semestrales hasta Septiembre del 2006 e interés del 7.81% reajustables.	37,203
Préstamos sobre firma con vencimientos semestrales hasta Octubre del 2006 e interés del 7.65% reajustables.	12,249
Préstamos sobre firma con vencimientos semestrales hasta Noviembre del 2006 e interés del 7.9% reajustables.	205,800
Cartas de Crédito de Importación Financiamiento con vencimientos semestrales hasta Junio de 1999 e interés del 5,6881% reajustables.	443,125
Préstamos hipotecario común con vencimientos semestrales iguales hasta Enero del 2007 e interés del 7.96% reajustables.	144,800
<b>Del Pichincha</b>	
Préstamo por US\$ 56,711 con vencimientos mensuales iguales hasta Julio del 2001 e interés del 12.75% reajustables.	1,410,160
<b>PASAN</b>	<u>8,447,674</u>

**Nota 13 - Pasivo a Largo Plazo (Cont.)**

VIENEN	8,447,674
<b>Citibank</b>	
Préstamo por US\$ 56,711 con vencimientos mensuales iguales hasta Julio del 2001 e interés del 13.10% reajustables.	28,356
Préstamo por US\$ 62,028 con vencimientos mensuales iguales hasta Septiembre del 2001 e interés del 14.72% reajustables.	31,014
<b>Abn Amro Bank</b>	
Préstamo por US\$ 17,266.86 con vencimientos mensuales hasta Febrero del 2002 e interés del 16%.	11,191
Sub-total	<u>8,518,235</u>
Menos vencimientos corrientes	<u>(2,119,052)</u>
<b>TOTAL</b>	<u><u>6,399,183</u></u>

Los vencimientos de estas obligaciones son:

<u>31 de Diciembre de</u>	<u>Dólares</u>
2002	1,695,818
2003	1,754,979
2004	1,209,345
2005	1,352,531
2006	333,743
2007	52,767
<b>TOTAL</b>	<u><u>6,399,183</u></u>

En garantía de estas obligaciones la compañía a otorgado prenda industrial sobre equipos y vehículos e hipoteca abierta sobre terrenos, locales comerciales y edificios.

**Nota 14 - Capital Pagado**

Está representado por 22 millones de participaciones de \$ 0,04 de valor nominal unitario.

**Nota 15 - Reserva Legal**

La Ley de Compañías establece una apropiación obligatoria del 5% de la utilidad anual para su constitución hasta que represente el 20% del capital pagado. El saldo de esta reserva puede ser capitalizado o utilizado para cubrir pérdidas de operaciones.

## Nota 16 - Efectos Contables de la Nec No. 17

Al 31 de Marzo del 2000, los efectos de la aplicación de la NEC No. 17 fueron los siguientes:

	<b>Resultado por Exposición a la inflación</b>	<b>Reexpresión monetaria (Dólares)</b>	<b>Total</b>
Inversiones	3,413	16,919	20,332
Inventarios	4,084,369	5,442,732	9,527,101
Gastos anticipados	650	1,670	2,320
Diferencia de cambio		(356,886)	(356,886)
Activos fijos, neto (nota 6)	130,927	609,361	740,288
Reserva por revalorización	(670,380)	(932,611)	(1,602,991)
Utilidades acumuladas	(9,063)	(10,444)	(19,507)
<b>TOTAL</b>	<b>3,539,916</b>	<b>4,770,741</b>	<b>8,310,657</b>

Los saldos de las cuentas Reserva por Revalorización del Patrimonio y Reexpresión Monetaria fueron transferidos a la cuenta de patrimonio Reserva de Capital.

## Nota 17 - Eventos Posteriores

En Mayo del 2001, la Compañía celebró un convenio de pago con el banco del Pacífico, mediante el cual se transfiere la fiducia del fideicomiso mercantil FAP, Filanfondos Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A. de varios bienes inmuebles a favor del fideicomiso mercantil, Banco del Pacífico cero cero uno - BCE, luego de lo cual se procederá a aplicar parcialmente la transferencia cuyo valor promedio de mercado es de \$ 7'000.292 en calidad de abono a las obligaciones que mantiene la compañía y sus socios a favor del Banco del Pacífico.