

Exp. 20853-70

Guayaquil [REDACTED]

Señores
JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS DE
CONSTRUCCIONES DIMINICH S.A.
Ciudad

ASUNTO: Informe de Auditoría Externa, ejercicio de 1987.

Señores Accionistas:

Econ. Efrén Hernández Varela, Auditor Externo No. 090, en cumplimiento de:

- a) Lo dispuesto en la Ley No. 58, reformativa de la Ley de Compañías, publicada en el R.O.594 de Dic/30/86.
- b) La resolución 87.1.5.3.0011 de Julio 27/1987, que señala los requisitos mínimos que debe contener el Informe Anual de Auditoría Externa, y
- c) El contrato de Auditoría Externa celebrado con Uds., presento a vuestra consideración el siguiente Informe:

- Se verificó que las transacciones se han registrado correctamente de conformidad con los principios contables de general aceptación, registros que han permitido que se elaboren los Estados Financieros y Anexos por el período de Enero 1 a Diciembre 31 de 1987.
- El examen practicado se ha hecho de conformidad con las normas de Auditoría de general aceptación en el Ecuador, - las cuales están incluidas en la Resolución 87.1.5.3.0011 del 27 de Julio de 1987 de la Superintendencia de Compañías.
- Es mi opinión que los Estados Financieros han sido preparados de acuerdo con los principios de Contabilidad vigentes en el país, los mismos que conservan uniformidad con el período anterior.

Atentamente

Efrén Hernández Varela
ECON. EFREN HERNANDEZ VARELA
AUDITOR EXTERNO, REG. 090

CONSTRUCCIONES DIMINICH S. A.

BALANCE GENERAL COMPARATIVO DIC 86 - DIC 87

valores en Suces

| Cuentas | 31/12/86 | | 31/12/87 | |
|--------------------------------|--------------------|--------------|--------------------|-------------|
| | Valores | % | Valores | % |
| <u>ACTIVOS</u> | | | | |
| CAJA - BANCOS | <u>1.717.428</u> | <u>0.9</u> | <u>1.837.108</u> | <u>0.8</u> |
| Caja Chica | 45.000 | 0.02 | 45.000 | 0.02 |
| Banco del Pacífico | 62.404 | 0.03 | 149.938 | 0.06 |
| Filanbanco | 45.208 | 0.02 | 119.363 | 0.05 |
| Banco de Guayaquil | 19.262 | 0.01 | 383.018 | 0.18 |
| Banco Continental | 49.746 | 0.03 | 140.105 | 0.06 |
| Bco. Soc. Gral. de Crédito | 1.171.106 | 0.62 | 323.794 | 0.14 |
| La Previsora | 51.888 | 0.03 | 587.652 | 0.26 |
| Banco Popular | 272.814 | 0.14 | 88.238 | 0.04 |
| CTAS. Y DOCUM. POR COBRAR | <u>6.905.500</u> | <u>3.6</u> | <u>4.590.078</u> | <u>1.9</u> |
| Ctas. por Cobrar Clientes | 6.400.945 | 3.34 | 4.160.394 | 1.72 |
| Ctas. por Cobrar Empleados | 408.900 | 0.21 | 375.633 | 0.15 |
| Depósitos en Garantía | 95.635 | 0.05 | 95.655 | 0.04 |
| Provisión Ctas. incob. | -- | - | (41.604) | (0.01) |
| INVERSIONES | <u>183.287</u> | <u>0.1</u> | <u>--</u> | <u>-</u> |
| Acciones | 83.287 | 0.04 | -- | - |
| Cédulas Hipotecarias | 100.000 | 0.06 | -- | - |
| GASTOS ANTICIPADOS | <u>24.869</u> | <u>-</u> | <u>--</u> | <u>-</u> |
| Seguros Pagados por Anticipado | 24.869 | - | -- | - |
| CARGOS DIFERIDOS | <u>162.063.130</u> | <u>83.60</u> | <u>196.899.749</u> | <u>83.9</u> |
| Costo Construc. Obr. Difer. | 157.740.810 | 81.4 | 196.632.931 | 83.79 |
| Control de Nóminas | 26.850 | - | 4.654 | - |
| Pérd. absol. Act. Fijos | 4.295.470 | 2.2 | -- | - |
| valores en suspenso | -- | - | 36.594 | 0.02 |
| Materiales | -- | - | 225.570 | 0.09 |
| TOTAL ACTIVO CORRIENTE | <u>170.892.214</u> | <u>88.2</u> | <u>203.326.925</u> | <u>86.6</u> |
| PROPIEDAD Y EQUIPO | <u>2.959.547</u> | <u>1.5</u> | <u>7.914.683</u> | <u>3.4</u> |
| Vehículos | 10.921.240 | 5.5 | 10.921.240 | 4.7 |
| Deprec. Acumul. Vehíc. | <u>- 6.623.046</u> | <u>-3.4</u> | <u>- 7.277.242</u> | <u>-3.1</u> |
| | 4.298.194 | 2.1 | 3.643.998 | 1.6 |
| Muebles y Enseres | 4.071.199 | 2.1 | 4.919.584 | 2.1 |
| Deprec. Acumul. Mueb. | <u>- 5.409.846</u> | <u>-2.7</u> | <u>- 3.289.794</u> | <u>-1.4</u> |
| | (1.338.647) | -0.6 | 1.629.790 | 0.7 |
| Edificio e Instal. | -- | - | 4.021.037 | 1.7 |
| Deprec. Acumul. Edif. | <u>--</u> | <u>-</u> | <u>- 1.380.142</u> | <u>-0.6</u> |
| | -- | - | 2.640.895 | 1.1 |

| | | | | |
|------------------------------|--------------------|--------------|--------------------|--------------|
| Maquinaria y Equipo | -- | - | 829.472 | 0.4 |
| Deprec. Acumul. Maquin. | <u>--</u> | <u>-</u> | <u>-829.472</u> | <u>-0.4</u> |
| | -- | - | -- | - |
| REVALORIZACION ACT. FIJ. | <u>19.926.560</u> | <u>10.3</u> | <u>23.526.830</u> | <u>10.0</u> |
| Reval. Vehículos | 14.738.637 | 7.6 | 47.526.181 | 20.2 |
| Deprec. Acum. Reval. Vehic | <u>-5.168.469</u> | <u>-2.7</u> | <u>-34.398.164</u> | <u>-14.6</u> |
| | 9.570.168 | 4.9 | 13.128.017 | 5.6 |
| Reval. Mueb. y Ens. | 19.846.981 | 10.3 | 26.046.171 | 11.0 |
| Deprec. Acum. Reval. Mueb. | <u>-9.490.589</u> | <u>-4.9</u> | <u>-17.762.572</u> | <u>-7.5</u> |
| | 10.356.392 | 5.4 | 8.283.599 | 3.5 |
| Edificio e Instal. | -- | - | 3.775.865 | 1.6 |
| Deprec. Acum. Reval. Edif. | <u>--</u> | <u>-</u> | <u>-1.660.649</u> | <u>-0.7</u> |
| | -- | - | 2.115.214 | 0.9 |
| Maquinaria y Equipo | -- | - | 3.908.869 | 1.7 |
| Deprec. Acum. Reval. Maquin. | <u>--</u> | <u>-</u> | <u>-3.908.869</u> | <u>-1.7</u> |
| | -- | - | -- | - |
| <hr/> | | | | |
| TOTAL DE ACTIVO | <u>193.780.321</u> | <u>100.0</u> | <u>234.768.448</u> | <u>100.0</u> |
| <hr/> | | | | |

CONSTRUCCIONES DIMINICH S. A.

BALANCE GENERAL COMPARATIVO DIC 86 - DIC 87

Valores en Suces

| Cuentas | 31/12/86 | | 31/12/87 | |
|-------------------------------|--------------------|--------------|--------------------|--------------|
| | valores | % | Valores | % |
| <u>PASIVO</u> | | | | |
| CTAS. Y DOCUM. POR PAGAR | <u>2.626.831</u> | <u>1.3</u> | <u>5.529.742</u> | <u>2.36</u> |
| Ctas. por Pagar Proveedores | 1.931.184 | 1.0 | 4.970.568 | 2.12 |
| Hipoteca por Pagar | 695.647 | 0.3 | -- | - |
| Impuesto a la Renta por Pagar | -- | - | 325.601 | 0.14 |
| 15 % Particip. Trabajadores | -- | - | 233.573 | 0.10 |
| PRESTACIONES SOCIALES | <u>506.084</u> | <u>0.3</u> | <u>1.207.489</u> | <u>0.52</u> |
| Provisiones Leyes sociales | 339.843 | 0.2 | 556.431 | 0.24 |
| Part. Util. a Trabajadores | 170.241 | 0.1 | -- | - |
| IBSS por Pagar | -- | - | 651.058 | 0.28 |
| INGRESOS CONSTRUC/OPR. DIFER. | <u>150.414.229</u> | <u>77.6</u> | <u>173.240.473</u> | <u>73.8</u> |
| IMPUESTOS | <u>56.758</u> | <u>0.03</u> | <u>1/-</u> | <u>-</u> |
| Impuesto a la Renta | 56.758 | - | -- | - |
| TOTAL PASIVO CORRIENTE | <u>153.603.902</u> | <u>79.2</u> | <u>179.977.704</u> | <u>76.68</u> |
| LARGO PLAZO | <u>1.876.541</u> | <u>1.0</u> | <u>6.150.305</u> | <u>2.62</u> |
| Varios Acreedores | 1.876.541 | 1.0 | -- | - |
| Documentos por Pagar | -- | - | 4.500.000 | 1.92 |
| Hipoteca por Pagar. | -- | - | 1.161.089 | 0.50 |
| Préstamos de Accionistas | -- | - | 489.216 | 0.21 |
| TOTAL DEL PASIVO | <u>155.480.443</u> | <u>80.2</u> | <u>186.128.009</u> | <u>79.3</u> |
| <u>PATRI MONIO</u> | <u>38.299.878</u> | <u>19.80</u> | <u>48.640.439</u> | <u>20.7</u> |
| Capital Social | 4.000.000 | 2.1 | 4.000.000 | 1.7 |
| Reserva Legal | 50.000 | - | 50.000 | - |
| Reserva Facultativa | 6.996.011 | 3.6 | 5.349.624 | 2.3 |
| Utilidades no Distribuidas | 5.730.433 | 3.0 | 4.863.544 | 2.1 |
| Pérdidas y Ganancias | 907.941 | 0.5 | 997.980 | 0.4 |
| Superávit Reval. Act. Fijo | 20.615.493 | 10.6 | 33.379.290 | 14.2 |
| TOTAL PASIVO Y PATRI MONIO | <u>193.780.321</u> | <u>100.0</u> | <u>234.768.448</u> | <u>100.0</u> |

CONSTRUCCIONES DIMINICH S.A.

LIQUIDACION DE PERDIDAS & GANANCIAS COMPARATIVO DIC 86 - DIC 87

Valores en sucres

| CUENTAS | 31/12/86 | | 31/12/87 | |
|------------------------------|--------------------|--------------|---------------------|--------------|
| | Valores | % | Valores | % |
| Ingreso por Const. ob. term. | 65'699.056 | 100,0 | 189'065.569 | 100,0 |
| menos: | | | | |
| Costo const. ob. termin. | <u>-57'157.949</u> | <u>-87,0</u> | <u>-171'740.449</u> | <u>-90,8</u> |
| UTILIDAD BRUTA | 8'541.107 | 13,0 | 17'325.120 | 9,2 |
| menos: | | | | |
| Gastos de Administración | -7'555.207 | -11,5 | -15'911.580 | -8,5 |
| más: | | | | |
| Otros Ingresos | 158'307 | 0,2 | 190.893 | 0,1 |
| menos: | | | | |
| Otros Egresos | - 9.267 | 0,0 | -5.675 | -0,0 |
| menos: | | | | |
| Provisión ctas. malas | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-41.604</u> | <u>-0,0</u> |
| UTILIDAD OPERACIONAL | 1'134.940 | 1,7 | 1'557.154 | 0,8 |
| menos: | | | | |
| 15 % Partic. a trabaj. | <u>-170.241</u> | <u>-0,3</u> | <u>-233.573</u> | <u>-0,1</u> |
| UTILIDAD REAL | 964.699 | 1,4 | 1'323.581 | 0,7 |
| Imp. a la Renta y adic. | -229.598 | -0,3 | -325.601 | -0,2 |
| Imp. antic. renta/86 | <u>-172.840</u> | <u>-0,2</u> | <u>-</u> | <u>-</u> |
| UTILIDAD NETA | 562.261 | 0,9 | 997.980 | 0,5 |
| | ===== | ===== | ===== | ===== |

CONSTRUCCIONES DIMINICH S.A.

ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO

al 31 de Diciembre de 1987

Valores en sucres

| RUBROS | SALDOS 31/12/86 | ASIGNACIONES 1987 | SALDOS 31/12/87 |
|-------------------------|--------------------|----------------------|--------------------|
| Capital social | 4'000.000 | -- | 4'000.000 |
| Reserva legal | 50.000 | -- | 50.000 |
| Reserva Facultativa | 6'996.011 | (1'646.387) | 5'349.624 |
| Util. No distrib. | 5'730.433 | (866.889) | 4'863.544 |
| Util. Pte. Ejerc. | 907.941 | 90.039 | 997.980 |
| Superavit reval. A. | 20'615.493 | 12'763.797 | 33'379.290 |
| TOTAL PATRIMONIO | 38'299.878 | 10'340.560 | 48'640.438 |
| | ===== | ===== | ===== |

CONSTRUCCIONES DIMINICH S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN LA POSICION FINANCIERA

al 31 de Diciembre de 1987

Valores en sucres

Recursos Financieros originados por:

| | |
|---|-----------|
| Utilidad Neta del año | 997.980 |
| más: | |
| Cargos que no afectan al Capital de Trabajo | - |
| Depreciaciones | 6'695.239 |
| Amortizaciones | 41.604 |
| Ajustes y retiros Netos A.F. | - |
| | <hr/> |
| | 7'734.823 |

Recursos Financieros utilizados en:

| | |
|--|------------|
| Adiciones, propiedades, planta y equipo | 5'698.894 |
| Transferencia de la porción corriente del pasivo a Largo Plazo | - |
| Incremento de cargos diferidos | 34'836.619 |
| Otros | 250.775 |
| | <hr/> |
| | 40'786.288 |

DEFICIT EN CAPITAL DE TRABAJO 33'051.465

=====

CONSTRUCCIONES DIMINICH S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN LA POSICION FINANCIERA

al 31 de Diciembre de 1987

Valores en sucres

ANALISIS DE LOS CAMBIOS EN EL CAPITAL DE TRABAJO

Aumento (Disminución) en los Activos Corriente:

| | |
|--------------------------------|-------------|
| Caja y Bancos | 119.679 |
| Doc. y Ctas. por cobrar | (2'315.422) |
| Inventario | -- |
| Gastos Pagados por anticipados | (24.869) |
| Inversiones | (183.288) |
| | <hr/> |
| | (2'403.900) |

(Aumento) Disminución en los Pasivos Corrientes:

| | |
|--------------------------------------|--------------|
| Deudas Bancarias | -- |
| Porción corriente Pasivo Largo Plazo | (465.442) |
| Int. y com. por pagar | -- |
| Proveedores | (3'039.384) |
| Préstamos accionistas | (3'112.675) |
| Deudas Soc. y Fiscales | (1'203.820) |
| Otras Ctas. por pagar | (22'826.244) |
| | <hr/> |
| | (30'647.565) |

DEFICIT EN CAPITAL DE TRABAJO

33'051.465

=====

CONSTRUCCIONES DIMINICH S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

al 31 de Diciembre 1987

Valores en sucres

NOTA No.1 .- TRANSACCIONES Y POSICION FINANCIERA

Durante el año 1987, la Compañía ha sufrido un quebranto en su posición Económica - Financiera en relación con la posición al término del ejercicio anterior. Se ha obtenido un déficit neto en el Capital de Trabajo de 33'051.465 sucres resultado de que los usos del Capital Financiero fueron superiores a los recursos obtenidos. Así se detecta que los ingresos por concepto de Activos en el Rubro de Exigibles disminuyó en 2'315.422 sucres e igualmente los gastos pagados por anticipados y las Inversiones arrojan un déficit de 208.157 - sucres. Por otro lado los Pasivos se incrementaron en todos los rubros, siendo el más significativo el Ingreso por Construcciones de obras diferidas cuyo déficit neto fue de 22'826.244 sucres que representa el 69 % del déficit total, las demás pérdidas del Pasivo que se incrementaron representan en conjunto 7'821.321 sucres equivalentes al 23,7 % del déficit total. En lo que se refiere al Activo Corriente también sufrió un déficit de 2'403.900 sucres, equivalentes al 7,3 % del total del déficit del CNT.

NOTA No. 2.- RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS Y PRACTICAS CONTABLES MAS SIGNIFICATIVAS.

a) Bases de preparación Estados Financieros;

Los Estados Financieros están preparados sobre la base de costos históricos excepto por reval. de Activos Fijos y correspondientes depreciaciones, según se menciona en la nota c) de éste numeral, sin haberle afectado los ajustes para reflejar los efectos de las variaciones en el poder adquisitivo del sucre en materia de devaluación de Activos Fijos netos y de medición de resultados.

b) Inventarios;

En vista de que los contratos de Construcción los materiales son proporcionados por los clientes de acuerdo al avance de la obra no existe este rubro.

c) Propiedades y Equipos

Constan al costo de adquisición más revalorizaciones, - menos depreciaciones acumuladas (ver Anexo No. 1), las revalorizaciones de los activos fijos se han contabilizado observando la disposición vigente emanada por la Superintendencia de Compañías, excepto terrenos. Los coeficientes utilizados corresponden a los proporcionados por la misma Institución, es decir, por variaciones de tipo de cambio. Las depreciaciones nominales han sido hechas utilizando: el método de línea recta. Las alicuotas del 10 % y 20 % para muebles, enseres y vehículos respectivamente; en cambio para los edificios e ins

CONSTRUCCIONES DIMINICH S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

al 31 de Diciembre 1987

Valores en sucres

talaciones se efectuó en base al 2 % sobre el valor del avalúo comercial municipal.

Tanto las depreciaciones como las revalorizaciones correspondientes a los aumentos del 87, se han realizado a partir de la fecha de adquisición de los mismos.

d) Cargos Diferidos

El rubro principal es el referente a las obras en construcción no terminadas en el período que el año 1987 asciende a un monto de 196'632.930,60 sucres, que representa el 999 % del total. Este rubro se incrementó en 38'892.120,30 sucres con relación al año anterior (24,7 %) que está afectando la posición Económico - Financiero de la Empresa, ya que además con relación al total del Activo representa el 83,7 %.

e) 15 % Participación trabajadores en Utilidades

El 15 % se contabiliza con débito a utilidades del ejercicio y con crédito a la cuenta que refleja la participación laboral hasta su cancelación.

f) Impuesto a la Renta

Igual que el literal anterior, el Impuesto a la Renta - ha sido cargado a la utilidad del ejercicio (24,6 %) y está a la orden de las autoridades fiscales respectivas hasta su declaración.

g) Jubilación Patronal

Existe la disposición del Código de Trabajo, por la cual el patrono debe de pagar beneficios de jubilación a los trabajadores que hayan cumplido por lo menos 25 años de trabajo. Disposición que ha sido confirmada por la Corte Suprema, el año de 1983.

La Empresa puede acogerse a esta norma en vigencia y empezar a formar la provisión correspondiente.

NOTA No. 3.- PASIVO A LARGO PLAZO

El total del Pasivo a Largo Plazo es 6'150.304,89 sucres cuya disposición es como sigue al 31/12/87

Rubros

| | |
|----------------------|----------------------------|
| Documentos por pagar | 4'500.000,00 |
| Hipoteca por pagar | 1'161.088,62 (Ver Anexo 2) |
| Prest. a Accionistas | 489.216,27 |

Se hace anotar que la provisión de la porción corriente de la hipoteca para 1988, no ha sido contabilizada todavía. El préstamo de 4'500.000 sucres contraído en el período fue utilizado para la compra del terreno de una de las obras en construcción.

CONSTRUCCIONES DIMINICH S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

al 31 de Diciembre de 1987

Valores en sucres

NOTA No. 4.- RESERVA LEGAL

La Junta General de Accionistas que conocerá este Informe, los Estados Financieros y los resultados que contienen hará la distribución de las utilidades a repartir, por lo cual de acuerdo con la legislación dispondrá el 10 % que debe ser apropiado para incrementar la Reserva legal hasta que esta alcance el cincuenta por ciento del capital suscrito. Esta Reserva Legal sólo puede utilizarse para futuros aumentos de capital o para absorber pérdidas acumuladas.

NOTA No. 5.- REVISIONES FISCALES

Construcciones Diminich S.A. ha sido fiscalizada hasta el año 1.986, habiéndose presentado a la Dirección General de Rentas el reclamo respectivo. Se encuentra listo para su fiscalización el año de 1.987.

NOTA No. 6.- OTROS COMENTARIOS

En el lapso de la Auditoría Externa, la cotización del dólar ha sido marcada y continua. Este hecho afecta sensiblemente los Estados Financieros ya que, al incidir directamente en el costo de los materiales, eleva los costos de Construcción de las obras que se realizan.

CONSTRUCCIONES DIMINICH S.A.

DETALLE DE ACTIVOS FIJOS A DIC/31/87

Valores en sucres

| RUBROS | VALOR EN LIBROS | REVALORIZACION | TOTAL |
|-------------------------------|-----------------|----------------|-------------|
| <u>NOMINALES</u> | | | |
| Vehículos | 10'921.240 | 47'526.181 | 58'447.421 |
| Muebles y Enseres | 4'919.584 | 26'046.171 | 30'965.755 |
| Edificio e Instalaciones | 4'021.037 | 3'775.863 | 7'796.900 |
| Maquinaria y equipos | 829.472 | 3'908.869 | 4'738.341 |
| | <hr/> | <hr/> | <hr/> |
| TOTAL | 20'691.333 | 81'257.084 | 101'948.417 |
| | ===== | ===== | ===== |
| <u>DEPRECIACION ACUMULADA</u> | | | |
| Vehículos | 7'277.242 | 34'398.165 | 41'675.407 |
| Muebles y Enseres | 3'289.794 | 17'762.572 | 21'052.366 |
| Edificio e Instalac. | 1'380.142 | 1'660.649 | 3'040.791 |
| Maquinaria y Equipos | 829.472 | 3'908.869 | 4'738.341 |
| | <hr/> | <hr/> | <hr/> |
| TOTAL | 12'776.650 | 57'730.255 | 70'506.905 |
| | ===== | ===== | ===== |
| <u>ACTIVOS NETOS</u> | | | |
| Vehículos | 3'643.998 | 13'128.016 | 16'772.014 |
| Muebles y Enseres | 1'629.790 | 8'283.599 | 9'913.389 |
| Edificio e Instalac. | 2'640.895 | 2'115.214 | 4'756.109 |
| Maquinaria y Equipo | -- | -- | -- |
| | <hr/> | <hr/> | <hr/> |
| TOTAL | 7'914.683 | 23'526.829 | 31'441.512 |
| | ===== | ===== | ===== |

(Ver Nota 2 c)

CONSTRUCCIONES DIMINICH S.A.

PASIVO A LARGO PLAZO (HIPOTECA POR PAGAR)

al 31 de Diciembre de 1.987

Valores en sucres

| | |
|-----------------------|------------|
| Institución Acreedora | FILANBANCO |
| Monto en sucres | 3'000.000 |
| Tipo de Interés | 12 % |
| Año de Vencimiento | 1.990 |

| RUBROS | COMISION | INTERESES | CAPITAL | TOTAL |
|-------------------------|------------|--------------|--------------|--------------|
| Total Préstamo Otorgado | 380.511,24 | 2'283.064,56 | 3'000.000,00 | 5'663.575,80 |
| Total Pagado | 344.110,08 | 2'064.660,39 | 1'838.911,38 | 4'247.681,85 |
| Total a Pagar | 36.401,16 | 218.404,17 | 1'161.088,62 | 1'415.893,95 |
| menos: | | | | |
| Pagos a efec. en 1988 | 21.202,77 | 127.216,47 | 417.938,34 | 566.357,58 |
| | 15.198,39 | 91.187,70 | 743.150,28 | 849.536,37 |

(Ver NOTA No. 3)