

CONSULTORES ADMINISTRATIVOS (CONSULTAD)

22 de junio de 1988

A los accionistas de

"CONSTRUCCIONES Y VIVIENDAS CONSTRUEN S.A." :

Hemos examinado el balance general de "CONSTRUCCIONES Y VIVIENDAS CONSTRUEN S.A." (una compañía anónima ecuatoriana) al 31 de diciembre de 1987, y los correspondientes estados de ganancias y pérdidas, de evolución del patrimonio y de cambios en la situación financiera por el año terminado en la propia fecha. Nuestro exámen fue practicado de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas y, por consiguiente, incluyó aquellas pruebas de los libros y documentos de contabilidad y otros procedimientos de auditoría que consideramos necesarios de acuerdo con las circunstancias.

En nuestra opinión, los estados financieros anteriormente referidos presentan razonablemente la situación financiera de "CONSTRUCCIONES Y VIVIENDAS CONSTRUEN S.A." al 31 de diciembre de 1987, y los resultados de sus operaciones y los cambios en su situación financiera por el año terminado en la propia fecha, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados, aplicados sobre bases uniformes con las del año anterior.



CPA Sergio Vicente Plaza V., Ing. Com.

Reg. 6686

SOCIO DE CONSULTORES ADMINISTRATIVOS

(CONSULTAD)

Reg.SC-RNAE-024 Superintendencia de Compañías

"CONSTRUCCIONES Y VIVIENDAS CONSTRUEN S.A."

BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 1987

(Expresado en sucres)

PASIVOS Y PARTICIPACION DE LOS ACCIONISTAS

PASIVOS CORRIENTES

Cuentas y documentos por pagar (Nota 5)	13,256,638
Porción corriente de la deuda a largo plazo (nota 6)	26,452,909

Total de pasivos corrientes	39,709,547
-----------------------------	------------

DEUDA A LARGO PLAZO, menos porción corriente (notas 6 y 7)	335,662,400
---------------------------------------------------------------	-------------

CUENTAS POR PAGAR ACCIONISTAS	124,209,259
-------------------------------	-------------

Total de pasivos	499,581,206
------------------	-------------

PARTICIPACION DE LOS ACCIONISTAS

Capital social suscrito y pagado, 10000 acciones ordinarias de mil sucres cada una	10,000,000
Utilidades apropiadas (nota 8)	70,903
Utilidades no apropiadas (nota 10)	41,485

Total de participación de los accionistas	10,112,388
----------------------------------------------	------------

Total de pasivo y participación de los accionistas	509,693,594
-------------------------------------------------------	-------------

Vea nota a los estados financieros

"CONSTRUCCIONES Y VIVIENDAS CONSTRUEN S.A."

ESTADO DE CAMBIOS EN LA SITUACION FINANCIERA

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1987

(Expresado en Sucres)

CAPITAL DE TRABAJO PROVENIENTE DE:

Operaciones-

Utilidad neta

60,972

Mas- Gastos que no requieren desem-
bolsos de capital de trabajo
Amortización

15,710

Capital de trabajo proveniente
de operaciones

76,682

Aumento de la deuda a largo plazo

131,747,854

Aumento de cuentas por pagar accionistas

124,209,259

Aumento del capital social

8,000,000

264,033,795

CAPITAL DE TRABAJO UTILIZADO EN:

Aumento de inversiones

273,288,661

273,288,661

DISMINUCION EN EL CAPITAL DE TRABAJO

(9,254,866)

=====

Aumento
(disminución)
en el capital
de trabajo

RESUMEN DE CAMBIOS EN LOS COMPONENTES
DEL CAPITAL DE TRABAJO:

Caja y bancos

(4,750,856)

Cuentas por cobrar

20,905,537

Cuentas y documentos por pagar

1,043,362

Porción corriente de la deuda a
largo plazo

(26,452,909)

DISMINUCION EN EL CAPITAL DE TRABAJO

(9,254,866)

=====

Vea nota a los Estados Financieros

"CONSTRUCCIONES Y VIVIENDAS CONSTRUEN S.A."

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1987

1. OBJETIVO DE LA COMPANIA

La compañía fue constituida en la ciudad de Guayaquil el 5 de enero de 1984. El objeto social de la compañía es muy amplio ya que está facultada para realizar entre otras actividades las de construcción, urbanización, lotización e inmobiliaria; importación y exportación de maquinaria industrial, agrícola y de construcción, así como la compra y venta de títulos valores y títulos fiduciarios. Actualmente, a la expectativa de nuevas oportunidades, desarrolla actividades de inversión de títulos fiduciarios.

2. RESUMEN DE PRINCIPALES POLITICAS DE CONTABILIDAD

La compañía mantiene sus registros contables en sucres (S/.) y los estados financieros están preparados de acuerdo con las normas y principios contables generalmente aceptados en el Ecuador. Las notas que siguen, resumen estas normas y principios y su aplicación a los estados financieros en páginas anteriores:

INVERSIONES.- Las inversiones están contabilizadas al costo de adquisición, que no excede del valor de mercado.

COMISION DE RIESGO CAMBIARIO.- La comisión de riesgo cambiario que representa básicamente el costo de convertir en moneda local las obligaciones en moneda extranjera, se contabiliza como Cargos Diferidos, debiendo amortizarse conforme se vaya pagando. Los pagos se realizarán en dividendos semestrales a partir de noviembre 10 de 1988 y en total ascienden a S/ 203,914,546. Sobre la comisión de riesgo cambiario, la compañía no paga intereses.

CONVERSION EN MONEDA EXTRANJERA.- La compañía ha utilizado para la conversión de sus activos en moneda extranjera, en el caso de las inversiones el tipo de mercado libre de intervención que al 31 de diciembre de 1987 era de S/ 222 por cada dólar y en el caso de los intereses por cobrar el tipo de cambio libre de S/ 250 por cada dólar de E.U.A. El activo en moneda extranjera asciende a US. 1,360,288.
A la fecha del informe de los auditores externos, el tipo de cambio del mercado de intervención era de S/ 250 por cada dólar y el tipo de mercado libre era de S/ 508 por cada dólar.

INTERESES.- Los intereses relativos a las obligaciones con las entidades financieras se pagan semestralmente y se contabilizan sobre la base del devengado. Los ingresos por intereses se contabilizan al momento de su causación.

GASTOS DE CONSTITUCION.- Los gastos de constitución se amortizan por el método de línea recta durante un período de diez años.

3. CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de Diciembre de 1987, las cuentas por cobrar consistían en :

Banco Central del Ecuador	32,314,537
	=====

Corresponde a provisión de intereses ganados sobre US 1,231,030 en Cuentas Especiales en Divisas, que ascienden a US 129,258.15 convertidos al tipo de cambio libre de S/ 250. El período provisionado es de Noviembre de 1986 a diciembre 31 de 1987.

4. INVERSIONES

Al 31 de diciembre de 1987 las inversiones consistían en:

Cuentas especiales en divisas, US 1,231,030 convertidas al tipo de cambio de mercado de interven- ción de S/ 222.	273,288,661
	=====

Las cuentas especiales en divisas se encuentran en poder de Financiera de la República S.A., garantizando las obligaciones contraídas con dicha entidad.

5. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 1987, las cuentas y documentos por pagar consistían en:

Financiera de la República S.A. FIRESA	13,222,475
Otros	34,163

	13,256,638
	=====

6. DEUDA A LARGO PLAZO

Al 31 de Diciembre de 1987, la deuda a largo plazo consistía en:

Financiera de la República S.A. FIRESA

Créditos de estabilización con vencimiento semestral en período que se inicia el 10 de noviembre de 1988 hasta el 28 de abril de 1991; los intereses se pagan semestralmente.

Capital	158,200,763
Comisión de riesgo cambiario	203,914,546

	362,115,309
menos: Porción corriente de deuda a largo plazo	26,452,909

	335,662,400
	=====

Los créditos de estabilización se contrataron en base a las regulaciones N^o 101-83 y 201-84 expedidas por la junta monetaria en junio 20 de 1983 y octubre 15 de 1984, respectivamente. En la regulación N^o 101-83 se establece que los bancos y financieras podrán cobrar hasta la tasa de interés más alta permitida para las operaciones al respectivo plazo, siendo ésta al momento de la última contratación el 16% anual sobre el capital.

7. GARANTIAS Y RESTRICCIONES

Al 31 de Diciembre de 1987, las obligaciones con Financiera de la República S.A. FIRESA se encontraban garantizadas por Cuentas Especiales en Divisas que ascienden a US 1,231,030 .

8. RESERVA LEGAL

La ley requiere que cada compañía anónima transfiera a reserva legal por lo menos el 10% de la utilidad neta anual, hasta que esta reserva llegue al 50 % del capital social. Dicha reserva no puede distribuirse a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la compañía, pero puede ser utilizada para cubrir pérdidas de operación así como para capitalizarse. A la fecha del informe de los auditores externos, se encontraba pendiente de apropiación la reserva legal por la utilidad neta correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 1987.

9. IMPUESTO A LA RENTA

Para el cálculo del impuesto a la renta del año terminado el 31 de diciembre de 1987, se utilizó la tasa del 20% más impuestos adicionales sobre las utilidades imponibles. El impuesto pagado sobre las utilidades no distribuidas puede ser considerado por los accionistas como crédito tributario sobre el impuesto a los dividendos en efectivo al momento de su distribución.

10. UTILIDADES NO APROPIADAS

El saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas de la compañía y puede ser utilizado para capitalización, distribución de dividendos y ciertos pagos, tales como reliquidación de impuestos, etc.

11. EVENTOS POSTERIORES

a.-La junta general de accionistas en sesión extraordinaria celebrada el 22 de abril 1988 resolvió aumentar el capital social en diez millones de sucres, mediante compensación de créditos y cambiar su domicilio a Babahoyo.

b.-La junta monetaria con fecha 19 de mayo de 1988 expidió la regulación 519-88 mediante la cual se permite cancelar créditos de estabilización mediante bonos de estabilización en divisas que el Banco Central del Ecuador recibirá al valor nominal, por el monto en sucres que resulte de aplicar la cotización promedio de la divisa del mercado libre establecido por el Banco Central del Ecuador vigente al día anterior en que se realice la operación.

12. ADMINISTRACION DE LA COMPANIA

La compañía no dispone de personal operativo y administrativo. Por la naturaleza de sus actividades, la gestión empresarial solo es desarrollada por el Presidente y Gerente.

13. CUENTAS DE ORDEN

Al 31 de diciembre de 1987, la compañía tiene intereses por vencer durante todo el período de la deuda a largo plazo que ascienden a S/ 45,573,946 .