

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

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

**A los Accionistas de  
UNYSIS S.A. en liquidación  
Guayaquil, Ecuador**

Hemos auditado el estado de situación de **UNYSIS S.A. en liquidación**, al 31 de Diciembre de 1997, y los correspondientes estados de resultados, evolución del 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 situación financiera de **UNYSIS S.A. en liquidación**, al 31 de Diciembre de 1997, y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en Ecuador.

Los estados financieros adjuntos por el año terminado al 31 de Diciembre de 1997 han sido preparado asumiendo que la Compañía continuará como una empresa en marcha. Como se explica en la Nota 5 de los estados financieros, la Compañía se encontraba en proceso de disolución y liquidación al no haber aumentado su capital al mínimo permitido por la Ley.

**PROFESIONALES Y SERVICIOS PROFISER C.LTDA.  
SC- RNAE 236**

**JANETH MACIAS MIELES  
REG. 22340**

**4 de Septiembre de 1998**

**UNYSIS S. A. en liquidación**

**ESTADO DE SITUACION AL 31 DE DICIEMBRE DE 1997**

	<b><u>Sucres</u></b> <b><u>en miles</u></b>
<b>ACTIVO</b>	
<b>ACTIVO CORRIENTE:</b>	
Caja y bancos	6,243
Cuentas por cobrar (Nota 2)	1,138,154
Inventarios (Nota 3)	5,599,564
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>	<u>6,743,961</u>
<b>OTROS ACTIVOS</b>	126
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<u><u>6,744,087</u></u>
<b>PASIVO Y PATRIMONIO</b>	
<b>PASIVO CORRIENTE:</b>	
Cuentas por pagar (Nota 4)	12,554
Pasivos Acumulados	799
<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>	<u>13,353</u>
<b>PATRIMONIO</b>	
Capital suscrito (Nota 5)	2,000
Aportes de accionistas	1,674,237
Reserva por revalorización del patrimonio (Nota 6)	1,074,641
Reexpresión monetaria (Nota 7)	3,972,857
Utilidades acumuladas	6,999
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<u>6,730,734</u>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>	<u><u>6,744,087</u></u>

UNYSIS S. A. en liquidación

**ESTADO DE RESULTADOS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1997**

---

	<b><u>Sucres en miles</u></b>
VENTAS	6,250,147
COSTO DE VENTAS	6,324,663
PERDIDA BRUTA	<u>(74,516)</u>
OTROS EGRESOS (INGRESOS)	<u>(77,609)</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA	3,093
Impuesto a la renta	<u>311</u>
UTILIDAD NETA	<u><u>2,782</u></u>

**UNYSIS S. A. en liquidación**

**ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1997**

	<u>Capital Suscrito</u>	<u>Aportes de Accionistas</u>	<u>Reserva por Revalorizac. Patrimonio</u>	<u>Reexpresión Monetaria</u>	<u>Utilidades Acumuladas</u>
Enero 1 de 1997	2,000	1,674,237	520,179	3,586,444	3,395
Ajuste años anteriores			(78,727)	78,744	(16)
Efectos de corrección monetaria			633,189	307,669	838
Utilidad neta					2,782
Diciembre 31 de 1997	<u>2,000</u>	<u>1,674,237</u>	<u>1,074,641</u>	<u>3,972,857</u>	<u>6,999</u>

**UNYSIS S. A. en liquidación**

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1997**

---

	<b><u>Sucres en miles</u></b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACION:</b>	
Efectivo recibido de clientes	5,510,930
Efectivo pagado a proveedores y otros	<u>(5,093,048)</u>
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	<u>417,882</u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</b>	
Obligaciones bancarias, netas	<u>(443,219)</u>
<b>DISMINUCION NETA DE EFECTIVO</b>	<b>(25,337)</b>
EFFECTIVO AL INICIO DEL AÑO	<u>31,580</u>
EFFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	<u><u>6,243</u></u>
<b>CONCILIACION DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACION:</b>	
Utilidad neta	2,782
<b>AJUSTES PARA CONCILIAR LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACION:</b>	
Impuesto a la renta	311
Amortización gastos de constitución	21
<b>CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVO NETOS:</b>	
Cuentas por cobrar	(739,217)
Inventarios	4,509,384
Cuentas por pagar	(3,352,845)
Pasivos acumulados	(2,554)
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACION	<u><u>417,882</u></u>

**UNYSIS S. A. en liquidación**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1997**

---

**Nota 1 - Políticas Contables Significativas**

La Compañía está constituida en Ecuador desde 1988 y su actividad principal es la urbanización y venta de terrenos en la Urbanización Parque de los Ceibos.

Las políticas contables de la compañía son las establecidas o autorizadas por la Superintendencia de Compañías.

**Base de Presentación**

Los estados financieros han sido preparados aplicando el Sistema de Corrección Monetaria de conformidad con lo establecido en disposiciones legales, utilizando para ello el Índice Nacional de Precios al Consumidor, para dar efecto a los cambios en el poder adquisitivo del sucre a las partidas no monetarias del Estado de Situación.

El índice de actualización para los saldos fue de 29.9%. El índice proporcional mensual es el resultado de dividir el índice de ajuste anual entre doce.

**Partidas no Monetarias**

Los saldos de las partidas no monetarias fueron ajustados, en función a la variación porcentual en el índice de ajuste considerando la fecha de origen de tales partidas.

El ajuste a tales partidas se registró como un mayor o menor valor de las cuentas, utilizando como contrapartida la cuenta Reexpresión Monetaria.

**Inventarios**

Los terrenos incluye el costo incurrido más los intereses del financiamiento utilizado en la construcción.

**Moneda Extranjera**

El activo en moneda extranjera está registrado al tipo de cambio vigente en el mercado libre al 31 de Diciembre de 1997 de S/. 4,367 por US dólar. La diferencia de cambio se registra en la cuenta reexpresión monetaria.

**Ingresos**

Los ingresos por venta de solares se registran en los resultados del período en que se formaliza su entrega.

**Nota 2 - Cuentas por Cobrar**

	<b>Sucres en miles</b>
Cientes (US \$ 195,408)	853,946
Compañía relacionada Partago S. A.	284,208
<b>TOTAL</b>	<b><u>1,138,154</u></b>

**Nota 3 - Inventarios**

	<b>Sucres en miles</b>
Terrenos	2,581,109
Obras en curso	2,926,646
Otros	91,809
<b>TOTAL</b>	<b><u>5,599,564</u></b>

**Nota 4 - Cuentas por Pagar**

	<b>Sucres en miles</b>
Anticipo de cliente	10,000
Retenciones en la fuente	1,111
Impuesto a la renta	1,443
<b>TOTAL</b>	<b><u>12,554</u></b>

**Nota 5 - Capital Suscrito**

Està representado por 2 mil acciones ordinarias de S/. 1,000 de valor nominal unitario, la compañía ha entregado las acciones en prenda comercial como garantía de préstamos bancarios otorgados a la accionista Partago S. A.

Mediante Resolución No. 97-2-2-1-001479 del 16 de Abril de 1997, inscrita en el Registro Mercantil el 3 de Julio de 1998 la Superintendencia de Compañías dispuso la disolución y liquidación de la Compañía por no haber aumentado su capital al mínimo permitido por la Ley de S/. 5'000.000.

En Junta General de Accionistas reunida el 18 de Septiembre de 1998, se resolvió reactivar la Compañía y aumentar el capital social en S/. 3 millones mediante aporte en efectivo realizada por la accionista PARTAGO S. A., mediante Resolución No. 98-2-2-1-004729 de Septiembre de 1998 la Superintendencia de Compañías aprobó su reactivación, el aumento del capital y declaró terminado el proceso de liquidación.

### Nota 6 - Reserva por Revalorización del Patrimonio

Representa el ajuste a las cuentas patrimoniales, con excepción de utilidades o pérdidas acumuladas. El saldo de esta cuenta no puede distribuirse como dividendos en efectivo, pero puede ser utilizado para absorber pérdidas, reexpresión monetaria deudora o para capitalizarse.

### Nota 7 - Reexpresión Monetaria

Representa la contrapartida de los ajustes a las partidas no monetarias. El saldo de esta cuenta no está sujeto a reexpresión.

El efecto de la reexpresión monetaria se registró en las siguientes cuentas:

	<b>Sucres en miles</b>
Inventarios	983,855
Cargos diferidos	19
Diferencia de cambio	(42,178)
Reserva por revalorización del patrimonio	(633,189)
Utilidades acumuladas	(838)
Reexpresión monetaria	<u>307,669</u>

---