

INEC INMOBILIARIA NACIONAL ECUATORIANA S.A.

Estados Financieros al 31 de Diciembre de 1989.

Junto con el Informe de los Auditores

INEC INMOBILIARIA NACIONAL ECUATORIANA S.A.

Estados Financieros al 31 de Diciembre de 1989.

Junto con el Informe de los Auditores

C O N T E N I D O

	<u>PAGINA</u>
Informe de los Auditores	1
Estados Financieros:	
Balance General - Activo	2
Balance General - Pasivo y Patrimonio	3
Estado de Pérdidas y Ganancias	4
Estado de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas	5
Estado de Cambios en la Situación Financiera	6
Notas a los estados financieros	7 - 11

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de

INEC INMOBILIARIA NACIONAL ECUATORIANA S.A.:

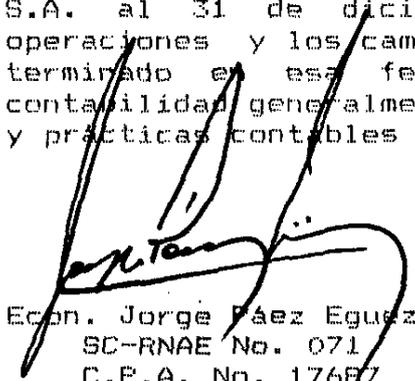
Hemos auditado el balance general adjunto de Inec Inmobiliaria Nacional Ecuatoriana S.A. al 31 de diciembre de 1989, y los correspondientes estados de pérdidas y ganancias, de cambios en el patrimonio de los accionistas y de cambios en la situación financiera por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la administración de la empresa, siendo nuestra responsabilidad expresar una opinión sobre dichos estados financieros, basados en nuestra auditoría.

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas, las cuales requieren que una auditoría sea planificada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen errores importantes. Una auditoría incluye:

- 1.- Un examen, a base de pruebas selectivas, de la evidencia que soporta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros;
- 2.- Una evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones importantes efectuadas por la administración; y
- 3.- 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 Inec Inmobiliaria Nacional Ecuatoriana 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 conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados, y en concordancia con normas y prácticas contables establecidas en el Ecuador.



Econ. Jorge Páez Eguéz
SC-RNAE No. 071
C.P.A. No. 17687

Guayaquil,
11 de Abril de 1990

INEC INMOBILIARIA NACIONAL ECUATORIANA S.A.

BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 1989

ACTIVOS

(Expresado en Suces)

ACTIVO CORRIENTE:

Caja y bancos	28'870.641
Cuentas y documentos por cobrar	121'959.916
Inventarios	102'271.264
Gastos pagados por anticipado	<u>7'684.402</u>

TOTAL DEL ACTIVO CORRIENTE 260'786.223

CUENTAS POR COBRAR A LARGO PLAZO 14'203.965

CUENTAS ENTRE COMPANIAS 10'006.976

PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS:

Terreno y edificio	18'759.725
Instalaciones	3'463.428
Maquinarias y equipos	2'274.888
Muebles y enseres	3'823.914
Vehiculos	<u>1'636.504</u>

TOTAL COSTO 29'958.459
Revalorización 56'130.335

TOTAL COSTO Y REVALORIZACION 86'088.794

Menos -Depreciación acumulada costo (4'790.307)
-Depreciación acumulada revaloriz. (28'527.934)

TOTAL DEPRECIACION (33'318.241)

PROPIEDADES Y EQUIPOS, NETO 52'770.553

OTROS ACTIVOS 1'443.986

TOTAL DE ACTIVOS 339'211.703

Ver Notas a los Estados Financieros.

INEC INMOBILIARIA NACIONAL ECUATORIANA S.A.
ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1989

(Expresado en Sucres)

VENTAS NETAS	562'858.064
COSTO DE VENTAS	<u>400'507.862</u>
Utilidad en ventas	<u>162'350.202</u>
GASTOS DE OPERACION:	
Gastos de Ventas	89'210.944
Gastos de Administración	<u>17'449.404</u>
	<u>106'660.348</u>
Utilidad en Operación	<u>55'689.854</u>
OTROS GASTOS (INGRESOS):	
Gastos Financieros	81'095.607
Otros Ingresos, neto	<u>(44'685.554)</u>
	<u>36'410.053</u>
Utilidad antes de participación de los trabajadores	19'279.801
PROVISION DEL 15% DE PARTICIPACION A LOS TRABAJADORES	<u>(2'891.970)</u>
Utilidad antes de Provisión para impuesto a la renta	16'387.831
PROVISION DE IMPUESTO A LA RENTA	<u>(4'031.406)</u>
UTILIDAD NETA	<u>12'356.425</u> =====

Ver Notas a los Estados Financieros.

INEC INMOBILIARIA NACIONAL ECUATORIANA S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1989

(Expresado en Sucres)

	<u>CAPITAL SOCIAL</u>	<u>RESERVA LEGAL</u>	<u>SUPERAVIT POR REVALORIZACION</u>	<u>UTILIDAD ACUMULADA</u>	<u>TOTAL</u>
Saldo al 31 de Diciembre de 1988	28'299.000	2'033.747	24'666.092	31'625.982	86'624.821
Revalorización de propiedades, planta y equipos por el año 1989	-	-	9'876.051	-	9'876.051
Aumento Reserva Legal de 1989	-	1'792.272	-	(1'792.272)	- 0 -
Utilidad neta del presente ejercicio	-	-	-	<u>12'356.425</u>	<u>12'356.425</u>
Saldo al 31 de Diciembre de 1989	<u>28'299.000</u> =====	<u>3'826.019</u> =====	<u>34'542.143</u> =====	<u>42'190.135</u> =====	<u>108'857.297</u> =====

Ver Notas a los Estados Financieros

INEC INMOBILIARA NACIONAL ECUATORIANA S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN LA SITUACION FINANCIERA
FOR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1989

(Expresado en Sucres)

CAPITAL DE TRABAJO PROVENIENTE DE:

Operaciones	
- Utilidad del ejercicio	12'356.425
- Gastos que no requieren desembolsos de Capital de Trabajo: Depreciación, neta	<u>4'699.684</u>
	17'056.109
Transferencia de Cargos diferidos	10'477.282
Disminución Cuentas por cobrar a largo plazo	<u>12'559.219</u>
	40'092.610

CAPITAL DE TRABAJO UTILIZADO EN:

Aumento de Cuentas entre Compañías	10'006.976
Aumento en el costo de Propiedades, - planta y equipos, neto	2'643.346
Aumento de Otros activos	1'443.986
Disminución en Obligaciones banca- rias a largo plazo	187.756
Disminución de Cuentas por pagar - accionistas	3'402.113
Disminución de Créditos diferidos	<u>5'108.401</u>
	22'792.578

AUMENTO EN EL CAPITAL DE TRABAJO 17'300.032
=====

**RESUMEN DE CAMBIOS EN EL CAPITAL DE TRABAJO
AUMENTO (DISMINUCION):**

Caja y bancos	25'701.255
Cuentas y documentos por cobrar	(79'474.993)
Inventarios	(64'395.329)
Gastos pagados por adelantado	7'684.402
Obligaciones bancarias	221'319.496
Cuentas y documentos por pagar	(116'264.733)
Pasivos acumulados	18'320.946
Impuesto a la renta por pagar	<u>4'408.988</u>

AUMENTO EN EL CAPITAL DE TRABAJO 17'300.032
=====

Ver Notas a los Estados Financieros.

INEC INMOBILIARIA NACIONAL ECUATORIANA S.A.

NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 1989

1.- OBJETIVO DE LA COMPANIA

La Compañía fue constituida el 9 de Abril de 1979, con el nombre de INEC Inmobiliaria Nacional Ecuatoriana S.A., domiciliada en la ciudad de Guayaquil y se dedica a la producción de máquinas de coser de la marca "Elgin", teniendo como finalidad principal las ventas nacionales y extranjeras.

2.- RESUMEN DE PRINCIPALES POLITICAS DE CONTABILIDAD

a) INVENTARIOS.- Representados por máquinas de coser Elgin y sus correspondientes partes y accesorios de ensamble, se encuentran valorizadas al costo promedio, que es más bajo que el valor de mercado.

b) PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS .- Las propiedades, planta y equipos están registrados al costo de adquisición más un importe por revalorización, el cual ha sido calculado utilizando para el efecto el índice 1.4420, resultado del tipo de cambio al cierre del ejercicio de 1989 de S/.654,84, según el Banco Central, dividido para el tipo de cambio al cierre del ejercicio de 1988 de S/.454,13.

Las mejoras y renovaciones mayores se cargan a las cuentas de propiedades, planta y equipos, mientras que los reemplazos, reparaciones, mantenimientos y otros conceptos que no extienden la vida útil de los activos, se cargan a gastos cuando se incurren.

La depreciación ha sido calculada por el método de la línea recta, utilizando para el efecto los siguientes porcentajes:

Edificio	1 1/2%
Instalaciones	10%
Maquinarias y equipos	10%
Muebles y enseres	10%
Vehículos	20%

El edificio de la compañía está ubicado en Camilo Destruje 109 y 5 de Junio, el cual es arrendado por la Compañía filial Ocabsa C. Ltda.

- c) Cuentas entre compañías.- En esta cuenta se registra el movimiento neto de las negociaciones que se realizan con las compañías, que de manera directa e indirecta, mantienen entre sí un control patrimonial y contable. Dentro del activo corriente se registra el saldo de las transacciones realizadas con Ocabsa C. Ltda., y como no corriente el saldo de las filiales Madecosa y Sicoex.
- d) CONVERSION DE MONEDA EXTRANJERA.- La compañía ha utilizado para la conversión de sus pasivos en moneda extranjera, los siguientes tipos de cambio:
- DOLAR DEL MERCADO DE INTERVENCION: S/.602,27 por cada U.S. dólar registrado en el Banco Central.
 - DOLAR DEL MERCADO LIBRE: S/.690,00 por cada U.S. dólar.

3.- CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR

Al 31 de Diciembre de 1989, las Cuentas y documentos por cobrar se descomponen de la siguiente manera:

Cuentas por cobrar -clientes	61'481.870
Deudores varios	12'842.070
Cuentas entre compañías Ocabsa C. Ltda.	<u>47'635.976 (A)</u>
TOTAL CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR	121'959.916 =====

(A) Durante el año 1989, se realizó el siguiente movimiento:

Saldo al 31 de Diciembre de 1988	51'526.987
Movimiento neto del año 1989	<u>(3'891.011)</u>
Saldo al 31 de Diciembre de 1989	47'635.976 =====

4.- INVENTARIOS

Al 31 de Diciembre de 1989, los Inventarios consistían en:

Materia Prima	39'436.512
Cabezales en proceso	1'187.673
Productos terminados	33'462.031
Mercadería en proceso de rehabilitación	2'258.115
Mercadería incautada	517.874
Repuestos y accesorios	12'317.639
Mercadería en tránsito	11'702.669
Mercadería en exhibición	<u>1'388.751</u>
	102'271.264 =====

La Compañía ha entregado 300 cabezales de máquinas de coser a Almagro, como garantía de préstamo de la Compañía filial Ocabsa C. Ltda., según certificado de depósito # 2612.

5.- PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS.-

Al 31 de Diciembre de 1989, la cuenta Propiedades, planta y equipos presenta los movimientos siguientes:

<u>RUBROS</u>	<u>SALDO AL 31-12-88</u>	<u>ADICIONES</u>	<u>TRANSFERENCIAS</u>	<u>SALDO AL 31-12-89</u>
Terreno y edificio	18'759.725	-	-	18'759.725
Instalaciones	2'019.719	1'443.709	-	3'463.428
Maquinaria y equipos	2'231.252	243.636	(200.000)	2'274.888
Muebles y enseres	2'667.913	1'156.000	-	3'823.914
Vehiculos	<u>1'636.504</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1'636.504</u>
TOTAL COSTO	27'315.113	2'843.346	(200.000)	29'958.459
Revalorización	<u>36'363.198</u>	<u>19'767.137</u>	<u>-</u>	<u>56'130.335</u>
TOTAL COSTO Y REVALORIZACION	<u>63'678.311</u>	<u>22'610.483</u>	<u>(200.000)</u>	<u>86'088.794</u>
Menos: Depreciación acumulada costo	(3'726.743)	(1'063.564)	-	(4'790.307)
Depreciación acumulada revaloriz.	<u>(15'000.728)</u>	<u>13'527.206</u>	<u>-</u>	<u>(28'527.934)</u>
TOTAL DEPRECIACION	<u>(18'727.471)</u>	<u>(14'590.770)</u>	<u>-</u>	<u>(33'318.241)</u>
PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS, NETO	<u>44'950.840</u>	<u>8'019.713</u>	<u>(200.000)</u>	<u>52'770.553</u>

6.- OBLIGACIONES BANCARIAS

Al 31 de Diciembre de 1989, las obligaciones bancarias se descomponen de la siguiente manera:

Banco de Guayaquil Op.#02393, al 43% de interés. Vence Enero 30 de 1990.	5'000.000	
Op.#05148, al 45% de interés. Vence Febrero 19 de 1990.	<u>3'000.000</u>	8'000.000
Banco del Pacifico CD#01597-00 y 1-01816-00 al 45% de interés. Vencen en Febrero de 1990.		19'704.000
Financiera Meridional La obligación con Financiera Meridional incluyen U.S.#5020		3'463.800
Banco del Azuay Op.#2514-G al 56% de interés. Vence en Febrero de 1990		3'000.000 (A)
Banco de Descuento en Liquidación Convenio de pago mediante divi- dendos mensuales a 3 años pla- zo, celebrado en Abril 30 de 1988		16'595.041 (A)
Sobregiros bancarios		<u>885.749</u>
TOTAL OBLIGACIONES BANCARIAS		51'648.590 =====

(A) Préstamos realizados para Inec-Inmobiliaria Nacional Ecuatoriana S.A. a través de la compañía filial Ocabsa C. Ltda.

En general las obligaciones se encuentran con garantía de las compañías filiales.

7.- CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

Al 31 de Diciembre de 1989, las Cuentas y documentos por pagar se descomponen de la siguiente manera:

Cuentas por pagar	7'342.887
Acreedores varios	6'402.783
Proveedores del exterior	64'920.376
Anticipos de clientes	<u>56'613.730</u>
	135'279.776 =====

Proveedores del exterior incluyen U.S.\$92.922,32, y anticipos de clientes incluyen U.S.\$94.000, registrados en el Banco Central del Ecuador.

B.- OBLIGACIONES BANCARIAS A LARGO PLAZO

Al 31 de Diciembre de 1989, las Obligaciones bancarias a largo plazo comprende:

Banco Territorial

Préstamo hipotecario No.8350 al 23%
con vencimientos mensuales hasta Ju-
nio de 1995

5'724.124
=====

Por el Préstamo hipotecario No.8350 con el Banco Territorial, existe una hipoteca sobre el valor del edificio que utiliza la compañía y que está situado en el Km 4 1/2 en la Avenida Juan Tanca Marengo, propiedad del accionista mayoritario