

1990

INEC INMOBILIARIA NACIONAL ECUATORIANA S.A.

Estados Financieros al 31 de Diciembre de 1990.

Junto con el Informe del Auditor Independiente

339.211.703

04 JUN 1991



INEC INMOBILIARIA NACIONAL ECUATORIANA S.A.

Estados Financieros al 31 de Diciembre de 1990

Junto con el Informe del Auditor Independiente

C O N T E N I D O

	<u>PAGINA</u>
Informe del Auditor Independiente	1-2
Estados Financieros:	
Balance General -Activos	3
Balance General -Pasivos y Patrimonio	4
Estado de Pérdidas y Ganancias	5
Estado de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas	6
Estados de Cambios en la Situación Financiera	7
Notas a los Estados Financieros	8-12

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Accionistas de

INEC INMOBILIARIA NACIONAL ECUATORIANA S.A.

He auditado el balance general adjunto de INEC INMOBILIARIA NACIONAL ECUATORIANA S.A. al 31 de Diciembre de 1990 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 responsabilidad del auditor, expresar una opinión sobre dichos estados financieros, basados en un examen de auditoría.

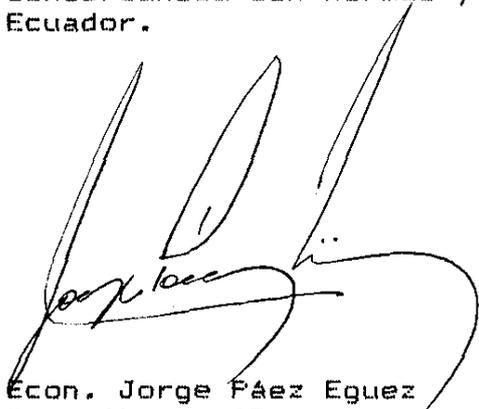
Esta auditoría fué efectuada de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas, las cuales requieren que la auditoría sea planificada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen errores importantes. Una auditoría incluye:

- 1.- Un examen, a base de pruebas selectivas, de la evidencia que soportan 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.

Considero que la auditoría que he efectuado provee una base razonable para mi opinión, excepto por lo que se indica en el párrafo siguiente.

No fue posible observar el inventario físico practicado por la compañía al 31 de Diciembre de 1990, por cuanto la compañía tiene la práctica de realizarlo en el transcurso de todo el año, por lo cual solo pude efectuar pruebas parciales de las existencias físicas al 31 de Diciembre de 1990.

En mi opinión, excepto por el efecto de los ajustes, si los hubiera, que pudieran haberse determinado si la compañía hubiera realizado un inventario físico completo al 31 de Diciembre de 1990, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación 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 Eguez
SC-RNAE No. 071
C.P.A. No. 17687

Guayaquil,
30 de Mayo de 1991.

INEC INMOBILIARIA NACIONAL ECUATORIANA S.A.

BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 1990

ACTIVOS

(Expresado en Suces)

ACTIVO CORRIENTE:

Caja y bancos	244.695
Cuentas y documentos por cobrar	124'392.755
Inventarios	567'164.132
Gastos pagados por anticipado	<u>3'766.611</u>
TOTAL DEL ACTIVO CORRIENTE	<u>695'568.193</u>

CUENTAS ENTRE COMPANIAS

4'936.525

PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS:

Terreno y edificio	18'759.725
Instalaciones	4'968.642
Maquinarias y equipos	14'274.888
Muebles y enseres	5'347.989
Vehiculos	1'636.504
Construcciones en proceso	<u>4'433.831</u>

TOTAL COSTO	49'421.579
Revalorización	<u>84'261.704</u>

TOTAL COSTO Y REVALORIZACION 133'683.283

Menos -Depreciación acumulada costo	(7'173.741)
-Depreciación acumulada revaloriz.	<u>(45'716.251)</u>

TOTAL DEPRECIACION (52'889.992)

PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS, NETO 80'793.291

OTROS ACTIVOS

1'443.986

TOTAL DE ACTIVOS 782'741.995
=====

Ver Notas a los Estados Financieros.

INEC INMOBILIARA NACIONAL ECUATORIANA S.A.

BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 1990

PASIVOS Y PATRIMONIO

(Expresado en Sucres)

PASIVO CORRIENTE:

Obligaciones bancarias y financieras	527'315.192
Documentos y cuentas por pagar	44'575.136
Pasivos acumulados	29'163.450
Impuesto a la renta por pagar	<u>76.941</u>

TOTAL DEL PASIVO CORRIENTE 601'130.719

OBLIGACIONES BANCARIAS A LARGO PLAZO 5'185.105

CUENTAS POR PAGAR ACCIONISTAS 28'107.568

CREDITOS DIFERIDOS 7'115.673

TOTAL DE PASIVOS 641'539.065

PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:

Capital Social	28'299.000
Reserva Legal	3'826.019
Superávit de capital por revalorización	51'098.130
Utilidades acumuladas	<u>57'979.781</u>

TOTAL PATRIMONIO 141'202.930

TOTAL DE PASIVOS Y PATRIMONIO 782'741.995
=====

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 1990
(Expresado en Sucres)

VENTAS NETAS	1.031'611.798
COSTO DE VENTAS	<u>807'781.327</u>
Utilidad en ventas	<u>223'830.471</u>
 GASTOS DE OPERACION:	
Gastos de Ventas	88'434.659
Gastos de Administración	<u>65'053.116</u>
	<u>153'487.775</u>
Utilidad en Operación	<u>70'342.696</u>
 OTROS GASTOS (INGRESOS):	
Gastos Financieros	119'853.133
Otros Ingresos, neto	<u>(74'278.508)</u>
	<u>45'574.625</u>
Utilidad antes de participación de los trabajadores	24'768.071
PROVISION DEL 15% DE PARTICIPACION A LOS TRABAJADORES	<u>(3'715.211)</u>
Utilidad antes de Provisión para impuesto a la renta	21'052.860
PROVISION DE IMPUESTO A LA RENTA	<u>5'263.215</u>
UTILIDAD NETA	<u>15'789.645</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 1990

(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 1989	28'299.000	3'826.019	34'542.143	42'190.136	108.857.298
Revalorización de pro- piedades, planta y equi- pos por el año 1990	-	-	16'555.987	-	16'555.987
Transferencia a Reserva Legal	-	1'638.783	-	(1'638.783)	-
Utilidad neta del presen- te ejercicio	-	-	-	<u>15'789.645</u>	<u>15'789.645</u>
Saldo al 31 de Diciembre de 1990	<u>28'299.000</u> =====	<u>5'464.802</u> =====	<u>51'098.130</u> =====	<u>56'340.998</u> =====	<u>141'202.930</u> =====

Ver Notas a los Estados Financieros

INEC INMOBILIARA NACIONAL ECUATORIANA S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN LA SITUACION FINANCIERA

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1990

(Expresado en Sucres).

CAPITAL DE TRABAJO PROVENIENTE DE:

Operaciones	
- Utilidad del ejercicio	15'789.646
- Gastos que no requieren desembolsos de Capital de Trabajo: Depreciación, neta	<u>7'996.369</u>
	23'786.015
Disminución Cuentas por cobrar a largo plazo	14'203.965
Disminución de Cuentas entre Compañías	5'070.451
Aumento de Cuentas por pagar accionistas	13'393.929
Aumento de Créditos diferidos	<u>4'492.274</u>
	60'946.634

CAPITAL DE TRABAJO UTILIZADO EN:

Aumento en el costo de Propiedades, planta y equipos, neto	19'463.120
Disminución en Obligaciones banca- rias a largo plazo	<u>539.019</u>
	20'002.139
AUMENTO EN EL CAPITAL DE TRABAJO	<u>40'944.495</u>

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

Caja y bancos	(28'625.946)
Cuentas y documentos por cobrar	2'432.839
Inventarios	464'892.868
Gastos pagados por adelantado	(3'917.791)
Obligaciones bancarias y financieras	(475'666.602)
Cuentas y documentos por pagar	90'704.640
Pasivos acumulados	(8'798.572)
Impuesto a la renta por pagar	<u>(76.941)</u>

AUMENTO EN EL CAPITAL DE TRABAJO 40'944.495

Ver Notas a los Estados Financieros.

INEC INMOBILIARIA NACIONAL ECUATORIANA S.A.

NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 1990

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 y comercialización 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 1.3544, resultado del tipo de cambio al cierre del ejercicio de 1990 de S/.886,89, según el Banco Central, dividido para el tipo de cambio al cierre del ejercicio de 1989 de S/.654,84.

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 COMPANIAS.- 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 si un control patrimonial y contable.
- d) CONVERSION DE MONEDA EXTRANJERA.- La compañía ha utilizado para la conversión de sus pasivos en moneda extranjera, el tipo de cambio de S/.863,32 por cada U.S. dólar de mercado libre.

3.- CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR

Al 31 de Diciembre de 1990, las Cuentas y documentos por cobrar se descomponen de la siguiente manera:

Cuentas por cobrar -clientes	98'977.505
Deudores varios	<u>25'415.250</u>
TOTAL CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR	<u>124'392.755</u> =====

4.- INVENTARIOS

Al 31 de Diciembre de 1990, los Inventarios consistían en:

Materia Prima	135'383.616
Cabezales en proceso	3'457.087
Productos terminados	256'733.633
Mercadería en de rehabilitación y varios	4'123.591
Repuestos y accesorios	14'808.450
Importaciones en tránsito	<u>152'657.755</u>
	<u>567'164.132</u> =====

La Compañía ha entregado 149 cabezales T-57 de máquinas de coser a Almesa, como garantía de préstamo de la Compañía filial Ocabsa C. Ltda.

5.- PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS

Al 31 de Diciembre de 1990, la cuenta Propiedades, Planta y Equipos presentan los movimientos siguientes.

<u>RUBRO</u>	<u>SALDO AL</u> <u>31-12-89</u>	<u>ADICIONES</u>	<u>SALDO AL</u> <u>31-12-90</u>
Terreno y Edificio	18'759.725	-	18'759.725
Instalaciones	3'463.428	1'505.214	4'968.642
Maquinaria y equipo	2'274.888	12'000.000	14'274.888
Muebles y enseres	3'823.914	1'524.075	5'347.989
Vehiculos	1'636.504	-	1'636.504
Construcciones en Proceso	-	4'433.831	4.433.831
TOTAL COSTO	29'958.459	19'463.120	49'421.579
Revalorización	56'130.335	28'131.369	84'261.704
TOTAL COSTO Y RE- VALDRIZACION	86'088.794	47'594.499	133'683.283
Menos: Dep.Acum.Costo	(4'790.307)	(2'383.434)	(7'173.741)
Dep.acum.Rev.	(28'527.934)	(17'188.317)	(45'716.251)
TOTAL DEPRECIACION	(33'318.241)	(19'571.751)	(52'889.992)
PROPIEDADES PLANTA Y EQUIPO, NETO	52'770.553	28'022.738	80'793.291

6.- OBLIGACIONES BANCARIAS Y FINANCIERAS

Al 31 de Diciembre de 1990, las obligaciones bancarias se descomponen de la siguiente manera:

Banco del Pacifico C. D.# 1-08280-00 al 51% de interés, vence en Feb/91	6'800.000
Banco del Azuay P/I 90032-33-34-35-36 Letra de cambio 175-90, vence en Abr/29/91	72'486.859
PASAN.....	79'286.859

VIENEN.....79'286.859

Banco de Descuento en Liquidación Convenio de pago mediante dividendos mensuales a 3 años plazo, celebrado en Abril 30/88	16'595.041
Banco Continental P.I. 89039-40-41-42-43 Incluyen U.S. \$19.946, vence en En/7/91	17'219.997
Banco Continental L/C 179190 vence en Feb/4/91, Incluye U.S. \$ 92.269,38	85'102.018
Banco Pacifico L/C 13294, vence en Feb/4/91, Incluyen U.S. \$ 92.269,38	85'102.018
Financiera Meridional La obligación en Financiera Meridional incluyen U.S. \$115.697	99'883.634
Intercontinental Credit Varios vencimientos hasta Marzo/91, Incluyen U.S. \$ 164.488,15	144'087.997
Sobregiros bancarios	37.628
TOTAL OBLIGACIONES BANCARIAS Y FINANCIERAS	527'315.192 =====

Las Obligaciones bancarias se encuentran con garantía de las compañías filiales.

7.- CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

Al 31 de Diciembre de 1990, las Cuentas y documentos por pagar se descomponen de la siguiente manera:

Cuentas por pagar	22'806.807
Acreedores varios	<u>21'768.329</u>
	44'575.136 =====

8.- OBLIGACIONES BANCARIAS A LARGO PLAZO

Al 31 de Diciembre de 1990, las Obligaciones bancarias a largo plazo comprende:

Banco Territorial

Préstamo hipotecario No.8350 al 23%
con vencimientos mensuales hasta Junio de 1995

5'185.105
=====

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