

CASAS Y PREDIOS S.A.

DICTAMEN DE AUDITORIA

A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS Y GERENTE GENERAL

DE CASA Y PREDIOS S.A. AL 8 DE FEBRERO DEL 2001

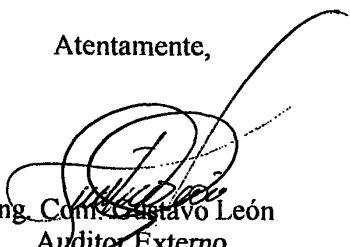
He realizado el examen del Estado de Situación, Estado de Resultados al 31 de Diciembre del 2000, el mismo que se efectuó de acuerdo a las normas de Auditoría generalmente aceptadas y, por lo tanto incluye pruebas de los registros de Contabilidad y procedimientos que consideré necesarios aplicarlos de acuerdo a las circunstancias.

En mi opinión, el Estado de Situación, Resultados y Capital Social que se adjuntan, presentan razonablemente la situación financiera de la compañía CASAS Y PREDIOS S.A. al 31 de Diciembre del 2000; así como los resultados de sus operaciones por el año que terminó, de conformidad con los principios de contabilidad generalmente aceptados, aplicados sobre bases consistentes.

El impuesto a la Renta y Valor Agregado, han sido liquidados en su oportunidad, de acuerdo a las disposiciones tributarias vigentes.

Los anexos se han sujetado a las pruebas selectivas y otros procedimientos de Auditoría aplicados en este examen de los Estados Financieros ya indicados, y se encuentran presentados de una manera razonable.

Atentamente,



Ing. Com. Gustavo León
Auditor Externo

Resolución No. SCRNAE 014

CASAS Y PREDIOS S.A.

CONTENIDO

DICTAMEN DEL AUDITOR

ESTADOS FINANCIEROS

- Estado de Situación (Comparativos)
- Estados de Resultados (Comparativos)

ANÁLISIS DEL HABER SOCIAL

- Extracto del Acta de Constitución
- Extracto de los Estatutos
- Examen del libro de acciones

INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA

- Evolución del Patrimonio
- Cambio en la Posición Financiera

RESUMEN DE LAS PRINCIPALES PRACTICAS CONTABLES

- Activos
- Pasivos
- Patrimonio

ANÁLISIS FINANCIERO

- Relaciones Evaluatorias.

CASAS Y PREDIOS S.A.
ESTADO DE SITUACION COMPARATIVOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000

DETALLE	AÑOS		VARIACION		%		RAZON	
	2000	1999	(+)	(-)	(+)	(-)	(+)	(-)
ACTIVO								
CORRIENTE								
CAJA	132,00	180,00		48		27		0,73
BANCOS	4776,46	14,08	4762,38		33824		339	
INVERSIONES	143972,76	21345,38	122627,38		574		6,74	
DOCUMENTOS POR COBRAR	37440,00	2856,20	34583,80		1211		13,11	
ANTICIPOS		6387,81						
TERRENOS NO URBANIZADOS	141117,73	68787,03	72330,70		105			
TERRENOS URBANIZADOS	63500,18	33320,57	30179,61		91		1,91	
CON DOMINIO VISTA LINDA		852386,49						
DEUDORES VARIOS	1502,97							
IMPUESTO ANTICIPADOS	5619,75							
	398061,85	985277,56		587215,71		59,6		0,40
FIJOS								
MUEBLES Y EQUIPOS	6163,57	2894,04	3269,53		113		2,13	
DEP ACUM. DE MUEB Y EQUIP	4620,80	2185,51	2435,29		111,43		2,11	
	1542,77	708,53	834,24		117,74		2,18	
TOTAL ACTIVO	399604,62	985986,09		586381,47		59,47		0,41

DETALLE	AÑOS		VARIACION		%		RAZON	
	2000	1999	(+)	(-)	(+)	(-)	(+)	(-)
PASIVO								
CORRIENTE								
CUENTAS POR PAGAR		7714,18						
OBLIGACIONES BANCARIAS		642278,46						
IMPUESTO POR PAGAR	3,22	769,73		766,51		99,58		0,00
PROVISION CARGAS SOCIALES	77,8	70,01	7,79		11,13		1,11	
ANTICIPO CLIENTES	62393,87	62393,86						
TOTAL PASIVO	62474,89	713226,24		650751,35		91,2		0,09
PATRIMONIO								
CAPITAL SOCIAL	48000,00	48000,00						
RESERVAS	10939,25	3574,01	7365,24		206,08		3,06	
CAPITAL ADICIONAL	358086,69	213776,67	144310,02		67,51		1,68	
UTILIDAD DEL EJERCICIO	-79896,21	7409,17						
	337129,73	272759,85	64369,88		23,60		1,24	
TOTAL PASIVO + PATRIMONIO	399604,62	985986,09		586381,47		59,47		0,41

LAS NOTAS EXPLICATIVAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS.

CASAS Y PREDIOS S.A.
ESTADO DE SITUACION COMPARATIVOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000

DETALLE	AÑOS		VARIACION		%		RAZON	
	2000	1999	(+)	(-)	(+)	(-)	(+)	(-)
VENTAS	987334,00	36000,00	951334,00		2642,59		27,43	
COSTO DE VENTAS	1036460,70	32787,91	1003672,8		3061,11		31,61	
UTILIDAD BRUTA EN VENTAS	-49126,70	3212,09						
GASTOS DE OPERACIÓN								
GASTOS DE ADMINISTRACION	6872,24	3918,81	2953,43		75,37		1,75	
GASTOS DE VENTAS	12860,00	2018,50	10841,50		537,11		6,37	
PERDIDA OPERACIONAL	-68858,94	-2725,22	66133,72		2426,73		25,27	
OTROS GASTOS	42654,11	81,66	42572,45		52133,79		522,34	
	-111513,05	-2806,88						
OTROS INGRESOS	31616,84	12484,57	19132,27		153,25		2,53	
UTILIDAD DEL EJERCICIO	-79896,21	9677,69						

LAS NOTAS EXPLICATIVAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS.

CASAS Y PREDIOS S.A.

EXTRACTO DE LA ESCRITURA PUBLICA

NOMBRE: CASAS Y PREDIOS S.A.

ORGANIZADA: El 14 de Noviembre de 1958.

DOMICILIO: Ciudad de Cuenca, Provincia del Azuay, País Ecuador.

DURACIÓN: Hasta el treinta y uno de Diciembre del año dos mil cuarenta según Estatutos del veinte de Julio de 1989.

FINALIDAD: El objetivo principal de la compañía es la compra, venta y explotación de bienes inmuebles, incluyendo urbanizaciones y lotizaciones; pudiendo también ejecutar o celebrar todo acto o contrato que sea lícito y que se relacione con el antedicho objetivo.

CAPITAL SOCIAL: El Capital Social de la Empresa fue de S/. 200.000 dividido en 200 acciones de un mil sucres cada una. El Capital Social actual de la empresa es de \$ 48.000; según escritura del 13 de Marzo de 1997.

Fuente: Archivos de la Empresa.

CASAS Y PREDIOS S.A.

EXTRACTO DE LOS ESTATUTOS

DIRECTORIO:

La Compañía está compuesta por la Junta General de Accionistas, el Presidente, Vicepresidente y el Gerente.

La Junta General de Accionista será la máxima autoridad de la empresa, y tiene facultades para resolver asuntos referentes a la correcta marcha de la empresa.

FUNCIONARIOS:

La Junta General de Accionistas elegirá al Presidente, Vicepresidente, Gerente y Comisario, estas autoridades serán nombradas anualmente.

El Directorio tiene como deberes y atribuciones: Administrar la compañía, y actuar como organismo de control y vigilancia, respecto de funcionarios y empleados; establecer la política de la empresa; aprobar el presupuesto y el cuadro de sueldos y salarios; crear o suprimir sucursales o agencias, y nombrar o sustituir a los respectivos administradores o agentes; autorizar todo contrato que comprometa la responsabilidad de la compañía frente a terceros, cuando su monto exceda del veinte por ciento del capital social; nombrar auditores, cuando fuera el caso, expedir reglamentos; conocer y resolver todos los asuntos que fueren sometidos a su consideración, siempre que no sean de competencia privativa de la Junta General.

GERENTE:

Será nombrado por la Junta General de Accionistas y durará en sus funciones 5 años.

Entre sus deberes y atribuciones tenemos:

Representar Legalmente en todo acto o contrato judicial y extrajudicial manejar correctamente los fondos, presentar oportunamente los estados financieros, actuar como secretario en las Juntas Generales, nombrar empleados y fijar remuneraciones y todos aquellos que la ley y los estatutos confieran.

Fuente: Archivos de la empresa.

CASAS Y PREDIOS S.A.

LISTA DE ACCIONISTAS DE LA EMPRESA CASAS Y PREDIOS S.A.

ACCIONISTAS	CAPITAL	%
1. CASTRO PACHECO ANDRES	502,24	1.05
2. CASTRO PACHECO MONSERRATH	502,24	1.05
3. CORDOVA COBOS EFRAIN	888,32	1.85
4. MALO CORDERO RAFAEL	1776,68	3.70
5. MALO JARAMILLO GUSTAVO	888,32	1.85
6. PACHECO ESPINOZA MONSERRATH	502,24	1.05
7. PAEZ VILLAGOMEZ MARIA LUISA	888,32	1.85
8. TAMA CORRAL CARLOS	273,32	0.56
9. VAZQUEZ ASTUDILLO POLIVIO	4445,00	9.26
10. VAZQUEZ ALCAZAR FERNANDO	2666,68	5.56
11. VAZQUEZ ALCAZAR ROCIO	888,32	1.85
12. VAZQUEZ ASTUDILLO GUILLERMO	32613,36	67.94
13. VAZQUEZ ASTUDILLO MARIA	685,00	1.43
14. VAZQUEZ CASTRO GUILLERMO	480,00	1.00

100 % DEL CAPITAL SOCIAL DE

\$ 48000

CASAS Y PREDIOS S.A.
ESTADO DE SITUACION COMPARATIVOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000

DETALLE	2000		1999		VARIACION	
	PARCIAL	TOTAL	PARCIAL	TOTAL	(+)	(-)
ACTIVO						
CORRIENTE		398061,85		985277,56		587215,71
DISPONIBLE	148881,22		21539,46			
EXIGIBLE	44562,72		9244,01			
REALIZABLE	<u>204617,91</u>		<u>954494,09</u>			
PASIVO						
CORRIENTE		62474,89		713226,24		650751,35
EXIGIBLE	62474,89		713226,24			
CAPITAL DE TRABAJO		335586,96		272051,32	63535,64	

EL CAPITAL DE TRABAJO SE INCREMENTA EN 23 % CON RELACION AL AÑO ANTERIOR
LAS NOTAS EXPLICATIVAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS.

CASAS Y PREDIOS S.A.
ESTADO DE SITUACION COMPARATIVOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000

DETALLE	CAPITAL SOCIAL	RESERVAS	CAPITAL ADICIONAL	UTILIDAD DEL EJERCICIO	PATRIMONIO	
					2000	1999
CAPITAL SOCIAL	48000,00					
RESERVAS		10939,25				
CAPITAL ADICIONAL			358086,69			
UTILIDAD DEL EJERCICIO				-79896,21		
SUMAN	48000,00	10939,25	358086,69	-79896,21	337129,73	
CAPITAL SOCIAL	48000,00					
RESERVAS		3574,01				
REEXP. MONETARIO			213776,67			
UTILIDADES				7409,17		
SUMAN	48000,00	3574,01	213776,67	7409,17	272759,85	

EL PATRIMONIO SE INCREMENTA EN 24 % CON RELACION AL AÑO ANTERIOR
LAS NOTAS EXPLICATIVAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

PRACTICAS CONTABLES

1. ACTIVOS

1. CORRIENTES

1.1 DISPONIBLE

Representa el grupo de cuentas Caja, Bancos e Inversiones que dispone la empresa. El registro y control se lleva en libros principales y auxiliares que demuestran los saldos reales. El saldo al 31 de Diciembre del 2000 suman:

CAJA	132,00
BANCOS	4776,46
INVERSIONES	<u>143972,76</u>
SUMAN:	\$ 148.881,22

1.2 EXIGIBLE

Este grupo representa las obligaciones de clientes y otros a corto y mediano plazo. Su registro y control presenta en libros adecuados los saldos reales. El saldo al 31 de Diciembre del 2000 suman:

DEUDORES VARIOS	1502,97
DOCUMENTOS POR COBRAR	37440
IMPUESTOS ANTICIPADOS	<u>5619,75</u>
SUMAN:	\$ 44.562,72

1.3 REALIZABLE

Este grupo representa el valor de los lotes de terreno que la empresa dispone para la venta. El control del movimiento y su valoración se presenta en registros adecuados. El saldo al 31 de Diciembre del 2000 suman:

TÉRRENOS NO URBANIZADOS	141117,73
TÉRRENOS URBANIZADOS	<u>63500,18</u>
SUMAN:	\$ 204.617,91

1.4 FIJOS

Representan los muebles y equipos de propiedad de la empresa. Los bienes están bajo el control de Registros adecuados. Los activos han sido depreciados y reexpresados de acuerdo a las disposiciones emitidas por los Organismos de Control. El saldo al 31 de Diciembre del 2000 suman: \$ 1542,77.

2. PASIVOS

2.1 CORRIENTES

Representa las obligaciones de la empresa a corto y mediano plazo a entidades financieras y otros organismos. El registro y control se lleva en los respectivos libros de Contabilidad.

El saldo al 31 de Diciembre del 2000 suman:

IMPUESTOS POR PAGAR	3,22
PROVISIONES SOCIALES	77,80
ANTICIPO CLIENTES	<u>62393,87</u>

SUMAN: \$ 62.474,89

2.2 PATRIMONIO

El Capital Social de la compañía no ha sufrido modificación en este período. El patrimonio se incrementa en el 24 % por efecto de la reexpresión. El saldo al 31 de Diciembre del 2000 suman: \$ 337.129,73.

3. ANÁLISIS FINANCIERO

3.1 COCIENTE DE LIQUIDEZ

El índice indica que la empresa dispone de \$ 3,01 dólares para cancelar cada dólar de deuda. El cociente seco indica que dispone de \$ 2,38 para cancelar cada dólar de deuda.

3.2 COCIENTE DE MARGEN DE SEGURIDAD

Esta relación indica que con el Capital de Trabajo las deudas pueden ser canceladas, por consiguiente la empresa dispone de \$ 5,37 dólares para cancelar cada dólar de deuda.

3.3 COCIENTE DE RENTABILIDAD DE VENTAS

El índice indica que por cada 100 dólares de ventas, la empresa ha perdido \$8,09 dólares.

3.4 COCIENTE DE GASTOS

El índice indica que por cada \$ 100 de ventas, la empresa gasta en administración \$ 0.70, y en ventas \$ 1,30.

3.5 INDICE DEL COSTO DE VENTAS

El índice de costo representa el - 105 % con relación a las ventas y la utilidad bruta en ventas - 4,98 %.

4. COMENTARIOS Y RECOMENDACIONES

4.1

Luego de la práctica del examen se pudo comprobar el manejo adecuado de los mecanismos contables y administrativos. El proceso contable se sujeta a los principios de Contabilidad de General aceptación, por cuanto se mantienen los libros y registros exigidos por la práctica contable.

4.2

La depreciación y reexpresión monetaria aplicadas a las respectivas cuentas de los estados financieros están de acuerdo a los porcentajes emitidos por los organismos de Control.

4.3

La reserva por reexpresión es objeto de capitalización y no puede ser distribuida entre los accionistas.

4.4

Los estados financieros comparativos demuestran los cambios que han sufrido las diferentes cuentas, permitiendo a la gerencia analizar y hacer un seguimiento del comportamiento de cada cuenta.

4.5

La empresa durante el período, ha incrementado sus ventas con relación al año anterior, sin embargo el costo supera los ingresos, lo que da como resultado la pérdida en el presente período.

4.6

La cuenta de reexpresión monetaria se ha clasificado a la cuenta "Capital Adicional".