

CASAS Y PREDIOS S.A.

DICTAMEN DE AUDITORIA INDEPENDIENTE

A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS Y GERENTE GENERAL DE CASAS Y PREDIOS S. A.

He auditado los estados financieros de la compañía CASAS Y PREDIOS S.A. Por el año terminado el 31 de diciembre del 2002 y, con fecha 21 de marzo del 2003, he emitido el informe que contiene una opinión sin salvedades, sobre la presentación razonable de la situación financiera de la Compañía y los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo.

La Auditoría fue efectuada de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Auditoría y con el propósito de formarme una opinión sobre los estados financieros mencionados.

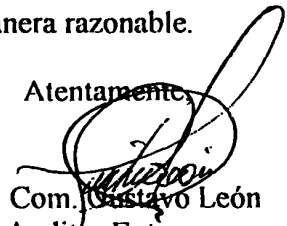
Estas normas requieren que una Auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo, e incluyen el examen, a base de pruebas, de la evidencia que soporta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Una Auditoría de estados financieros no tiene como propósito específico establecer la existencia de instancias de incumplimiento de las normas legales que sean aplicables a la empresa auditada salvo que, con motivo de eventuales incumplimientos, se distorsione significativamente la situación financiera y los resultados de las operaciones presentados en los estados financieros. En tal sentido, como parte de la certeza razonable de si los estados financieros no contienen exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo, efectúe pruebas de sus operaciones de conformidad con las Normas de Auditoría de General Aceptación y determiné el mantenimiento de los registros contables de la compañía de acuerdo a las disposiciones de la Ley y sus Reglamentos.

El cumplimiento por parte de la compañía de las obligaciones tributarias, así como los criterios de aplicación de las normas tributarias, son de responsabilidad de su administración.

La preparación de los estados financieros y los criterios de aplicación de las normas contables son de responsabilidad de la compañía.

Los anexos se sujetan 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

Mat. No 8259

CASAS Y PREDIOS S.A.
BALANCE GENERAL COMPARATIVOS POR LOS DOCE MESES TERMINADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001 Y 2002

	<u>2001</u>		<u>2002</u>		<u>ANEXO</u>
ACTIVO					
Caja y bancos	15.259,43		1.341,24		
Inversiones	156.629,37		0,00		
DISPONIBLE	171.888,80	43%	1.341,24		
Documentos por cobrar	84.234,81		48.256,40		
EXIGIBLE	84.234,81	21%	48.256,40	9%	1
Terrenos no urbanizados (San Luis)	70.395,22		70.395,22		2
Terrenos urbanizados	64.438,25		64.861,66		3
REALIZABLE	134.833,47	33%	135.256,88	25%	
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	390.957,08	97%	184.854,52	34%	
Muebles y enseres, costo rev.	6.164,55		6.109,48		
Deprec. Acumulada M.E.	-5.491,92		-5.747,27		
ACTIVOS FIJOS	672,63		362,21		
Impuestos anticipados	6.204,63		5.987,93		
Adecuac.Edif.Vistalinda	6.093,10		3.046,55		4
Adecuac.San Luis	0,00		354.420,55		5
OTROS ACTIVOS	12.297,73	3%	363.455,03	66%	
TOTAL ACTIVOS	403.927,44	100%	548.671,76	100%	
PASIVO					
Anticipo de clientes	62.393,87		206.393,87		6
Cuentas por pagar	0,00		300,00		
Impuestos por pagar	1.417,99		2.835,50		
Provisiones soc. por pagar	786,91		1.608,21		
TOTAL PASIVO	64.598,77	16%	211.137,58		
Capital social	240.000,00		240.000,00		7
Reserva legal	1.452,23		1.672,12		
Reserva facultativa	9.487,02		0,00		
Reserva de capital	166.086,69		166.086,69		
Pérdidas ejercicios anteriores	-79.896,21		-79.896,21		
Utilidad del periodo	2.198,94		9.671,58		
TOTAL PATRIMONIO	339.328,67	84%	337.534,18	62%	
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	403.927,44	100%	548.671,76	100%	

ECON. FERNANDO VAZQUEZ ALCAZAR
GERENTE GENERAL

CPA. MARIO QUIÑONEZ MEDINA
CONTADOR

CASAS Y PREDIOS S.A.
ESTADOS DE PERDIDAS Y GANANCIAS POR DOCE MESES TERMINADOS
EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001 Y 2002

ANEXO

	<u>2001</u>		<u>2002</u>		
	Dòlares	%	Dòlares	%	
INGRESOS POR:	71.177,39	100%	0,00		
Venta de terrenos	71.177,39				
Costo de Ventas	71.177,39	100%	0,00		
Inv. Inicial terrenos	204.617,91				
Màs, adiciones	1.392,95				
Menos, Inv. Final terrenos	-134.833,47				
Utilidad bruta	0,00		0,00		
Gastos administrativos	7.618,78	11%	7.391,57	31%	8
Pèrdua operacional	-7.618,78	-11%	-7.391,57		
OTROS INGRESOS POR:	13.638,79	19%	23.741,61	100%	9
Intereses ganados	13.521,87		23.741,61		
Otros ingresos	116,92				
OTROS EGRESOS POR:	-3.000,01	-4%	-3.051,60	-13%	
Amortizaciòn diferidos	3.000,01		3.051,60		
UTILIDAD ANTES PARTIC.	3.020,00	4%	13.298,44	56%	
A EMPLEADOS					
15% participaciòn emp.	339,75		1.500,77		10
25% impuesto a la renta	481,31		2.126,09		10
Utilidad neta	2.198,94	3%	9.671,58	41%	
10% Reserva legal	219,89		967,16		
Utilidad disponible para ac	1.979,05		8.704,42		
cionistas					

ECON. FERNANDO VAZQUEZ ALCAZAR
GERENTE GENERAL

CPA. MARIO QUÑONEZ MEDINA
CONTADOR

CASAS Y PREDIOS S.A.
ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO POR LOS DOCE MESES TERMINADOS
EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002

	Capital social	Legal	Reservas Facultativa	De Capital	Resultados Acumulados	Ejercicio	Total
Saldo al 31 de diciembre del 2001	240.000,00	1.452,23	9.487,02	166.086,69	-79.896,21	2.198,94	339.328,67
Apropiación Reserva Legal		219,89				-219,89	0,00
Destino de utilidad según JGA			1.979,05			-1.979,05	0,00
Distribución a accionistas según JGA			-11.466,07				-11.466,07
Utilidad del ejercicio						9.671,58	9.671,58
Saldo al 31 de diciembre del 2002	240.000,00	1.672,12	0,00	166.086,69	-79.896,21	9.671,58	337.534,18

CASAS Y PREDIOS S.A.

CONTENIDO

DICTAMEN DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

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
- Estado de Flujos del Efectivo

RESUMEN DE LAS NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

- Activos
- Pasivos
- Patrimonio

ANÁLISIS FINANCIERO

- Relaciones Evaluatorias.

CASAS Y PREDIOS S.A.

DICTAMEN DE AUDITORIA INDEPENDIENTE

A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS Y GERENTE GENERAL DE CASAS Y PREDIOS S. A.

He auditado los estados financieros de la compañía CASAS Y PREDIOS S.A. Por el año terminado el 31 de diciembre del 2002 y, con fecha 21 de marzo del 2003, he emitido el informe que contiene una opinión sin salvedades, sobre la presentación razonable de la situación financiera de la Compañía y los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo.

La Auditoría fue efectuada de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Auditoría y con el propósito de formarme una opinión sobre los estados financieros mencionados.

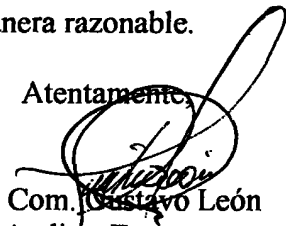
Estas normas requieren que una Auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo, e incluyen el examen, a base de pruebas, de la evidencia que soporta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Una Auditoría de estados financieros no tiene como propósito específico establecer la existencia de instancias de incumplimiento de las normas legales que sean aplicables a la empresa auditada salvo que, con motivo de eventuales incumplimientos, se distorsione significativamente la situación financiera y los resultados de las operaciones presentados en los estados financieros. En tal sentido, como parte de la certeza razonable de si los estados financieros no contienen exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo, efectúe pruebas de sus operaciones de conformidad con las Normas de Auditoría de General Aceptación y determiné el mantenimiento de los registros contables de la compañía de acuerdo a las disposiciones de la Ley y sus Reglamentos.

El cumplimiento por parte de la compañía de las obligaciones tributarias, así como los criterios de aplicación de las normas tributarias, son de responsabilidad de su administración.

La preparación de los estados financieros y los criterios de aplicación de las normas contables son de responsabilidad de la compañía.

Los anexos se sujetan 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

Mat. No 8259

CASAS Y PREDIOS S.A.
ESTADO DE SITUACION COMPARATIVOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002

DETALLE	AÑOS		VARIACION		%		RAZON	
	2002	2001	(+)	(-)	(+)	(-)	(+)	(-)
ACTIVO								
CORRIENTE								
CAJA BANCOS	1,341.24	15,259.43		13,918.19		91.21		0.09
INVERSIONES		156,629.37		156,629.37		100.00		0.00
DOCUMENTOS POR COBRAR	48,256.40	84,234.81		35,978.41		42.71		0.57
TERRENOS NO URBANIZADOS	70,395.22	70,395.22						
TERRENOS URBANIZADOS	64,861.66	64,438.25	423.41		0.66		1.01	
	184,854.52	390,957.08		206,102.56		52.72		0.47
FIJOS								
MUEBLES Y EQUIPOS	6,109.48	6,164.55		55.07		0.89		0.99
DEP ACUM. DE MUEB Y EQUIP	-5,747.27	-5,491.92		255.35		-4.65		1.05
	362.21	672.63		310.42		46.15		0.54
OTROS ACTIVOS								
IMPUESTOS ANTICIPADOS	5,987.93	6,204.63		216.70		3.49		0.97
GASTOS DIFERIDOS								
ADECUACION	357,467.10	6,093.10	351,374.00		5,766.75		58.67	
TOTAL ACTIVO	548,671.76	403,927.44	144,744.32		35.83		1.36	

DETALLE	AÑOS		VARIACION		%		RAZON	
	2002	2001	(+)	(-)	(+)	(-)	(+)	(-)
PASIVO								
CORRIENTE								
IMPUESTO POR PAGAR	2,835.50	1,578.43	1,257.07		79.64		1.80	
PROVISION OBLIG SOCIALES	1,608.21	900.16	708.05		78.66		1.79	
ANTICIPO CLIENTES	206,393.87	62,393.87	144,000.00		230.79		3.31	
CUENTAS POR PAGAR	300.00		300.00					
TOTAL PASIVO	211,137.58	64,872.46	146,265.12		225.47		3.25	
PATRIMONIO								
CAPITAL SUSCRITO	240,000.00	240,000.00						
RESERVAS	1,672.12	10,939.25		9,267.13		84.71		0.15
RESERVA DE CAPITAL	166,086.69	166,086.69						
PERDIDA DEL EJERCICIO ANT.	-79,896.21	-79,896.21						
UTILIDAD DEL EJERCICIO	9,671.58	1,925.25	7,746.33		402.35		5.02	
	337,534.18	339,054.98		1,520.80		0.45		1.00
TOTAL PASIVO + PATRIMONIO	548,671.76	403,927.44	144,744.32		35.83		1.36	

LAS NOTAS EXPLICATIVAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS.

CASAS Y PREDIOS S.A.
ESTADO DE RESULTADOS COMPARATIVOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002

DETALLE	AÑOS		VARIACION		%		RAZON	
	2002	2001	(+)	(-)	(+)	(-)	(+)	(-)
VENTAS		71,177.39		71,177.39		100.00		0.00
COSTO DE VENTAS		71,177.39		71,177.39		100.00		0.00
UTILIDAD BRUTA EN VENTAS	0.00	0.00						
GASTOS DE OPERACIÓN								
GASTOS DE ADMINISTRACION	7,391.57	7,618.78		227.21		2.98		0.97
GASTOS DE VENTAS								
PERDIDA OPERACIONAL	-7,391.57	-7,618.78	227.21		-2.98		0.97	
AMORTIZ GTOS DIFERIDOS	3,051.60	3,000.01	51.59		1.72		1.02	
	-10,443.17	-10,618.79	175.62		-1.65		0.98	
OTROS INGRESOS	23,741.61	13,638.79	10,102.82		74.07		1.74	
UTILIDAD NETA	13,298.44	3,020.00	10,278.44		340.35		4.40	

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 SUSCRITO: El Capital Suscrito de la Empresa es de \$ 240.000; según escritura del 16 de Marzo de 2002.

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	2.511,00	1.05
2. CASTRO PACHECO MONSERRATH	2.511,00	1.05
3. CORDOVA COBOS EFRAIN	4.442,00	1.85
4. MALO CORDERO RAFAEL	8.883,00	3.70
5. MALO JARAMILLO GUSTAVO	4.441,00	1.85
6. PACHECO ESPINOZA MONSERRATH	2.511,00	1.05
7. PAEZ VILLAGOMEZ MARIA LUISA	4.442,00	1.85
8. TAMA CORRAL CARLOS	0	0
9. VAZQUEZ ASTUDILLO POLIVIO	22.225,00	9.26
10. VAZQUEZ ALCAZAR FERNANDO	13.333,00	5.56
11. VAZQUEZ ALCAZAR ROCIO	4.442,00	1.85
12. VAZQUEZ ASTUDILLO GUILLERMO	163.067,00	67.94
13. VAZQUEZ ASTUDILLO MARIA	1.712,00	0.71
14. VAZQUEZ VAZQUEZ LORENA	1.713,00	0.71
15. SARMIENTO DE VINTIMILLA ALICIA	683,00	0.28
16. VAZQUEZ CASTRO GUILLERMO	2.400,00	1.00
17. HOLDING VINTIMILLA VINUESA CIA. LTDA.	684,00	0.29

100 % DEL CAPITAL SUSCRITO DE

\$ 240.000 100 %

CASAS Y PREDIOS S.A.
ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002

DETALLE	CAPITAL SUSCRITO	RESERVAS	CAPITAL ADICIONAL	PERDIDAS ACUMULADAS	PATRIMONIO	
					2002	2001
SALDO INICIAL 12-31-2002	240,000.00	1,672.12	166,086.69	-79,896.21		
UTILIDAD DEL EJERCICIO				9,671.58		
SUMAN	240,000.00	1,672.12	166,086.69	-70,224.63	337,534.18	
SALDO INICIAL 12-31-2001	48,000.00	10,939.25	358,086.69	-79,896.21		
TRANSFERENCIA	192,000.00		-192,000.00			
UTILIDAD DEL EJERCICIO				2,198.94		
SUMAN	240,000.00	10,939.25	166,086.69	-77,697.27		339,328.67

EL PATRIMONIO DISMINUYE EN 0.52% CON RELACIÓN AL AÑO ANTERIOR
LAS NOTAS EXPLICATIVAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

CASAS Y PREDIOS S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN LA POSICION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002

CUENTAS	SALDOS		VARIACIONES		MOD. CAP. CIRCUL.		VARIAC. CAP. FIJO	
	2002	2001	USOS	FUENTES	AUMENTO	DISMINUC.	USOS	FUENTES
ACTIVO								
CORRIENTE								
CAJA BANCOS	1,341.24	15,259.43		13,918.19		13,918.19		
INVERSIONES		156,629.37		156,629.37		156,629.37		
DOCUMENTOS POR COBRAR	48,256.40	84,234.81		35,978.41		35,978.41		
TERRENOS NO URBANIZADOS	70,395.22	70,395.22						
TERRENOS URBANIZADOS	64,861.66	64,438.25	423.41		423.41			
	184,854.52	390,957.08						
FIJOS								
MUEBLES Y EQUIPOS	6,109.48	6,164.55		55.07				55.07
DEP ACUM. DE MUEB Y EQUIP	5,747.27	5,491.92		255.35				255.35
	362.21	672.63						
OTROS ACTIVOS								
IMPUESTOS ANTICIPADOS	5,987.93	6,204.63		216.70		216.70		
GASTOS DIFERIDOS								
ADECUACION	357,467.10	6,093.10	351,374.00				351,374.00	
TOTAL ACTIVO	548,671.76	403,927.44						

CUENTAS	SALDOS		VARIACIONES		MOD. CAP. CIRCUL.		VARIAC. CAP. FIJO	
	2002	2001	USOS	FUENTES	AUMENTO	DISMINUC.	USOS	FUENTES
PASIVO								
CORRIENTE								
IMPUESTO POR PAGAR	2,835.50	1,578.43		1,257.07		1,257.07		
PROVISION OBLIG SOCIALES	1,608.21	900.16		708.05		708.05		
ANTICIPO CLIENTES	206,393.87	62,393.87		144,000.00		144,000.00		
CUENTAS POR PAGAR	300.00			300.00		300.00		
TOTAL PASIVO	211,137.58	64,872.46						
PATRIMONIO								
CAPITAL SUSCRITO	240,000.00	240,000.00						
RESERVAS	1,672.12	10,939.25	9,267.13				9,267.13	
RESERVA DE CAPITAL	166,086.69	166,086.69						
PERDIDA DEL EJERCICIO ANT.	-79,896.21	-79,896.21						
UTILIDAD DEL EJERCICIO	9,671.58	1,925.25		7,746.33				7,746.33
	337,534.18	339,054.98						
TOTAL PASIVO + PATRIMONIO	548,671.76	403,927.44						
SUMAN			361,064.54	361,064.54	423.41	353,007.79	360,641.13	8,056.75
VARAC. EN EL CAP. CIRCULANTE O CAP. TRABAJO					352,584.38			352,584.38
TOTALES					353,007.79	353,007.79	360,641.13	360,641.13

LAS NOTAS EXPLICATIVAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

1. ACTIVOS

1. CORRIENTE

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. La conciliación bancaria y arqueo de caja la empresa practica mensualmente. El saldo al 31 de Diciembre del 2002 suman:

CAJA Y BANCOS	1.341,24
---------------	----------

SUMAN:	\$	1.341,24
--------	----	----------

1.2 EXIGIBLE

Este grupo representa las obligaciones de clientes a corto y mediano plazo. Su registro y control presenta en libros adecuados los saldos reales. El saldo al 31 de Diciembre del 2002 suman:

DOCUMENTOS POR COBRAR	48.256,40
-----------------------	-----------

SUMAN:	\$	48.256,40
--------	----	-----------

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 2002 suman:

TERRENOS NO URBANIZADOS	70.395,22
-------------------------	-----------

TERRENOS URBANIZADOS	<u>64.861,66</u>
----------------------	------------------

SUMAN:	\$	135.256,88
--------	----	------------

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 de acuerdo a las disposiciones emitidas por los Organismos de Control. El saldo al 31 de Diciembre del 2002 suman: \$ 362,21.

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 2002 suman:

IMPUESTOS POR PAGAR	2.835,50
PROVISIONES SOCIALES	1.608,21
ANTICIPO DE CLIENTES	206.393,87
CUENTAS POR PAGAR	<u>300,00</u>
SUMAN:	\$ 211.137,58

2.2 PATRIMONIO

El Capital Suscrito de la compañía se ha incrementado en \$ 240.000,00 según escritura pública del 16 de marzo del 2002. El patrimonio disminuye en 0.52 % con relación al período anterior. El saldo al 31 de Diciembre del 2002 suman: \$337.534,18

3. ANÁLISIS FINANCIERO

3.1 COCIENTE DE LIQUIDEZ

El índice indica que la empresa dispone de \$ 0.88 dólares para cancelar cada dólar de deuda. El cociente seco indica que dispone de \$ 0.006 para cancelar cada dólar de deuda. (Lo adecuado es de 2 a 1)

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 \$ - 0.12 dólares para cancelar cada dólar de deuda.

3.3 COCIENTE DE RENTABILIDAD DE VENTAS

El índice indica que por cada 100,00 dólares de ingresos, la empresa gana 50.00 por ingresos no operacionales.

3.4 COCIENTE DE GASTOS

El índice indica que por cada \$ 100,00 de ingresos, la empresa gasta en administración \$ 31.13, y otros gastos \$ 12.85; la empresa ha generado otros ingresos por intereses.

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 de lo activos fijos está de acuerdo a los porcentajes de depreciación exigidos por el SRI y la Superintendencia de Compañías.

4.3

El capital adicional es objeto de capitalización y no puede ser distribuido como utilidades.

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 generado una utilidad neta del 41.00 %, los gastos administrativos representan el 31.00 %, otros gastos 13 %. La utilidad, es producto de los ingresos no operacionales

4.6

La preparación de los estados financieros y la aplicación de los principios contables son de responsabilidad de la empresa

4.7

La empresa Casas y Predios S.A. clasifica como efectivo a todas las ventas de bienes inmuebles

4.8

La empresa en el período no ha generado ingresos operacionales.