

**H. BARZOLA & ASOCIADOS / / /**

Auditorías, Asesorías Tributarias, Contabilidad

Elizalde 119 y Pichincha 6to piso Ofc. 4

Telef: 2 320096 - 2 323990

R.U.C. HOMERO BARZOLA VIVAS N° 0903609857001

Guayaquil, 27 de Mayo del 2003.

**Señores Accionistas**

**INMOBILIARIA SORIA ZURITA S.A..**

**Ciudad**

**Estimados Señores:**

En cumplimiento a las disposiciones legales y reglamentarias, presento el informe de Auditoria Externa al cierre del ejercicio impositivo del año 2001

He Auditado el Balance General adjunto de la Compañía INMOBILIARIA SORIA ZURITA S.A. y los correspondientes Estados de Resultados, la evolución del patrimonio de los Accionistas por el año terminado en esa fecha. Estos Estados Financieros son de responsabilidad de la Administración de la Compañía. Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre los Estados Financieros en Base a la Auditoria.

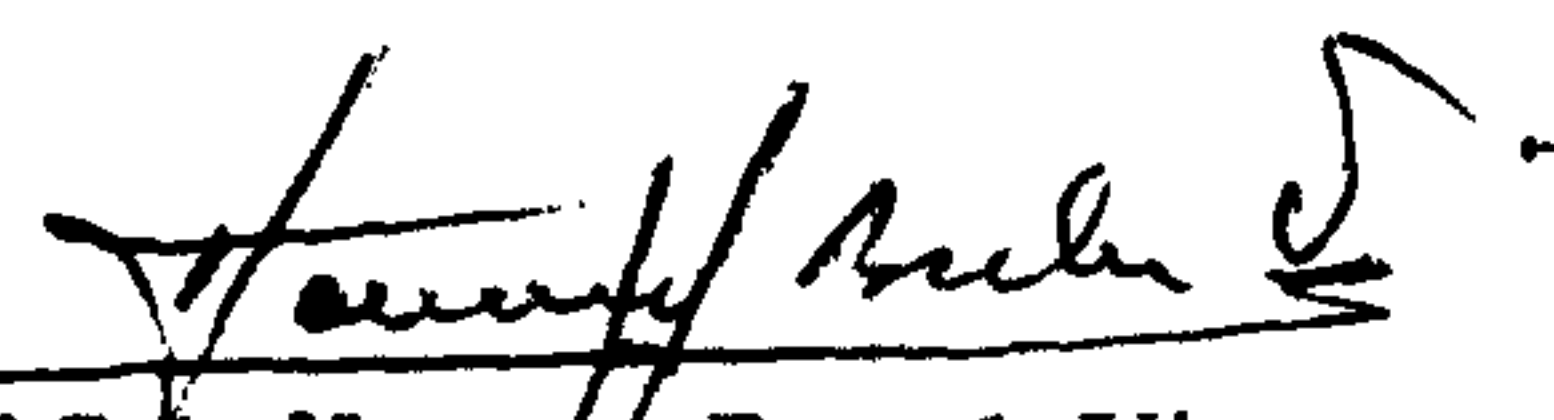
Este trabajo fue efectuado en base a Normas de Auditoria Generalmente Aceptada. Estas Normas requieren que una Auditoria sea diseñada y realizada para obtener la razonabilidad que los Estados Financieros no contienen errores importantes.

Esta Auditoria incluye el examen a base de pruebas selectivas de la evidencia que sustenta las cantidades y revelaciones presentadas en los Estados Financieros. Considero que esta Auditoria prevee una base razonable para opinar.

En mi opinión, los Estados Financieros arriba mencionados presentan razonablemente en todos los aspectos importantes, los resultados de sus operaciones por el año terminado en esta fecha, de conformidad con los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados y modificados en ciertos aspectos por normas Prácticas Contables establecidas o Autorizadas por la Superintendencia de Compañías.

Es todo cuanto puedo informar a los Señores Accionistas,

Atentamente,



C.P.A. Homero Barzola Vivas

Auditor Externo

Reg. Nac. N° SC-RNAC-2 N° 283

**H. BARZOLA & ASOCIADOS / / /**

Auditorías, Asesorías Tributarias, Contabilidad

Elizalde 119 y Pichincha 6to piso Ofc. 4

Telef: 2 320096 - 2 323990

R.U.C. HOMERO BARZOLA VIVAS N° 0903609857001

## **INMOBILIARIA SORIA ZURITA S. A.**

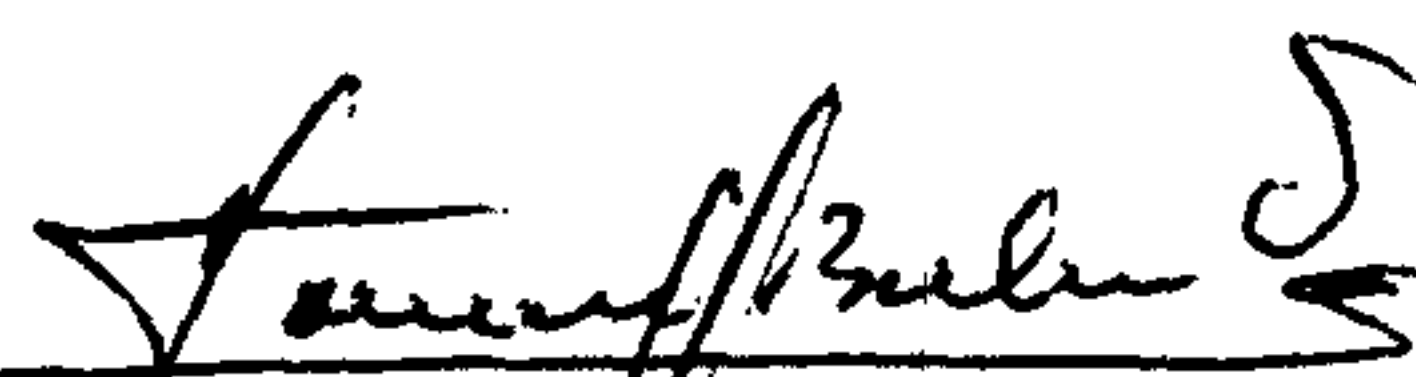
### **CUMPLIMIENTO DE LA LEY DE REGIMEN** **TRIBUTARIO INTERNO**

Mi examen fue realizado con el propósito de expresar una opinión sobre los Estados Financieros, tomados en conjunto, y en adición para cumplir con lo dispuesto en la Ley de Régimen Tributario Interno, respecto del cumplimiento por parte de la Compañía **INMOBILIARIA SORIA ZURITA S. A.** como Agente de Retención, percepción y otras obligaciones como sujeto pasivo de obligaciones Tributarias. Mi revisión se efectuó de acuerdo a Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas que incluyó sobre la base de pruebas selectivas, en el examen de las evidencias se pudo observar una razonabilidad, que la Compañía **INMOBILIARIA SORIA ZURITA S. A.** ha cumplido con lo dispuesto por la Ley de Régimen Tributario Interno en lo referente a sus obligaciones Tributarias al 31 de Diciembre del 2001

Son registros Contables de la Compañía las declaraciones del Impuesto a la Renta, Impuesto al Valor Agregado, Retenciones en la Fuente y sus pagos y créditos son saldos a cargo de la Compañía.

Lleva su contabilidad de acuerdo con las Disposiciones de la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento, los Estados Financieros están presentados de conformidad con los principios de Contabilidad Generalmente Aceptados promulgados por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

**ATENTAMENTE,**



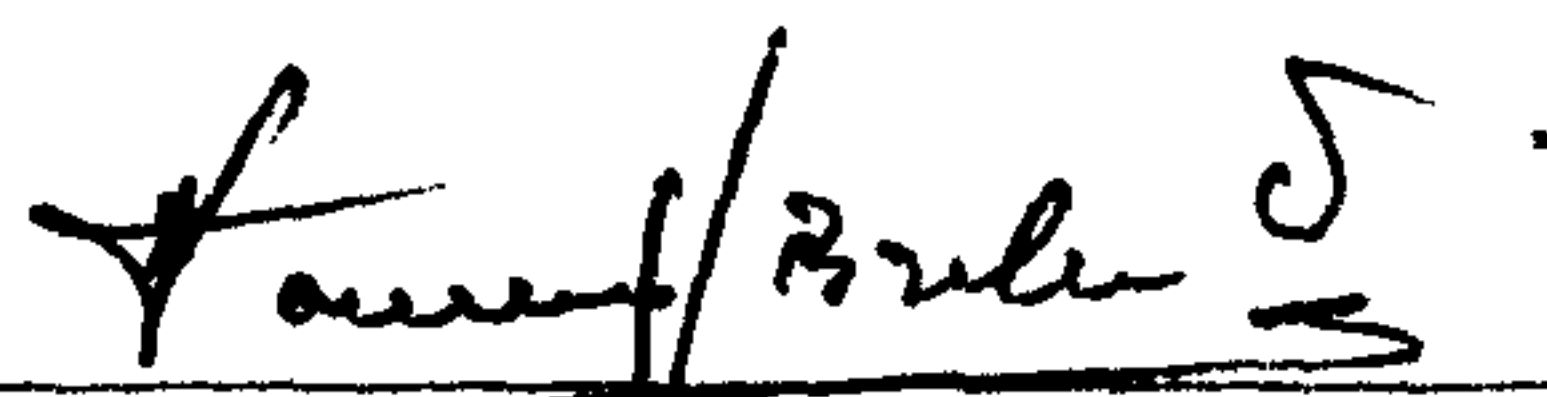
**C.P.A. Homero Barzola Vivas**

**Auditor Independiente**

**Reg. Nac. N° SC-RNAC- 2 N°283**

**INMOBILIARIA SORIA ZURITA S.A.**  
**ESTADO DE CAMBIOS EN LA POSICION FINANCIERA**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001**

| FUENTE U ORIGEN    |                   | USO O APLICACIÓN                     |                   |
|--------------------|-------------------|--------------------------------------|-------------------|
| ACTIVO FIJO (NETO) | \$8.109,48        | PATRIMONIO NETO                      | \$1.487,80        |
|                    |                   | VARIACION NETA DE CAPITAL DE TRABAJO | 6.621,68          |
|                    | <u>\$8.109,48</u> |                                      | <u>\$8.109,48</u> |

  
 C.P.A. HOMERO BARZOLA VIVAS  
 AUDITOR EXTERNO

# COMPAÑÍA INMOBILIARIA SORIA ZURITA S.A.

## DATOS DEL CONTRIBUYENTE

Año Fiscal 2001

### 1. Datos del contribuyente sujeto a examen:

1.1 Número del RUC del Contribuyente: 0990569754001

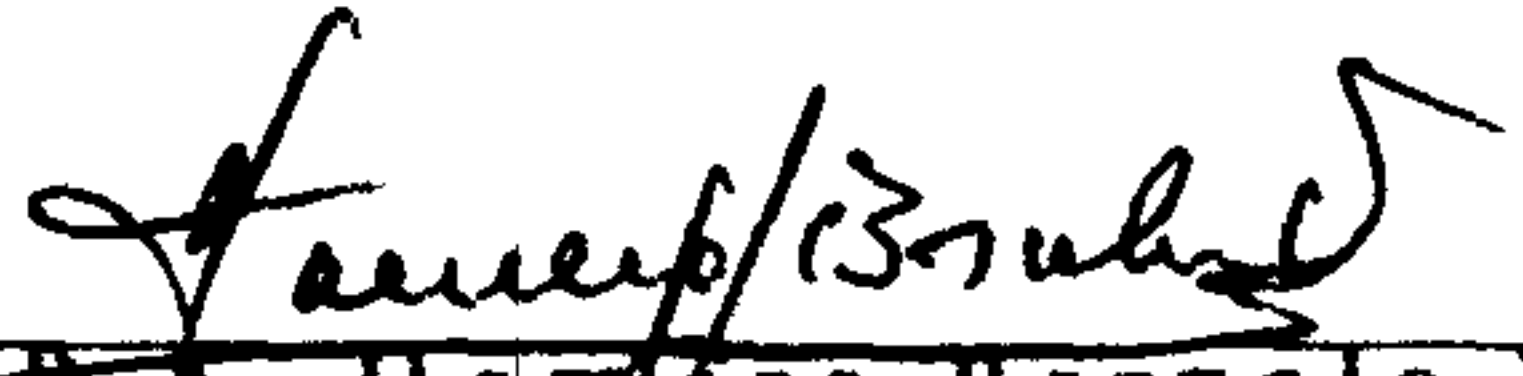
1.2 Domicilio Tributario: VIA DAULE 14.5

1.3 Nombre y No. de Cédula del Representante Legal: Ing. Xavier A. Sánchez Pulley No. 0901533745

1.4 Nombre y No. de Cédula del Contador de la Compañía: Raúl Arias Vélez C.I. No. 0900867243

1.5 Actividad Económica: Compra y Venta de Bienes Raíces

1.6 Información relativa a las reformas estatutarias realizadas en el periodo de Examen (poner visto en la columna central, en caso de aplicar)<sup>1</sup>:  
Ninguna

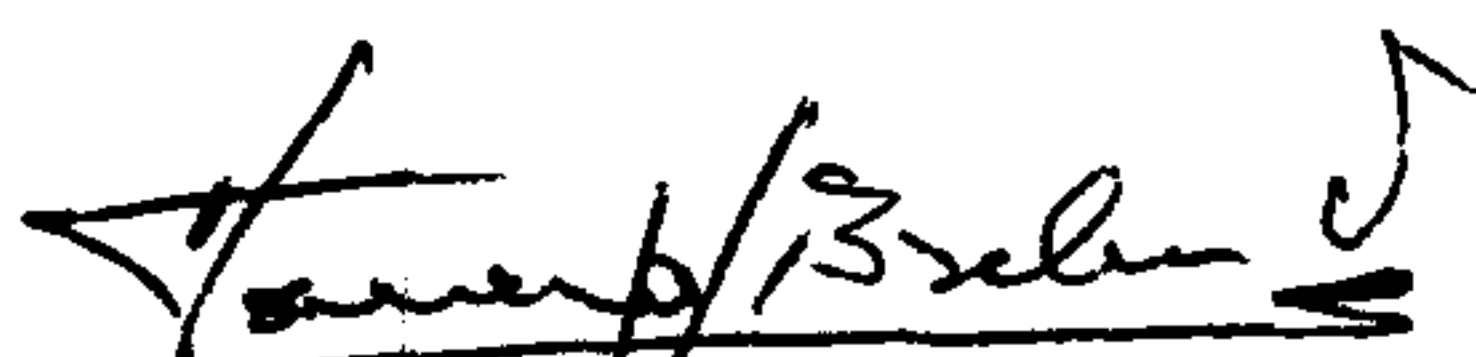
  
C.P.A. Homero Barzola Vivas  
Auditor Independiente  
Reg. Nac. No. SC-RNAC-2 No. 283

# **INMOBILIARIA SORIA ZURITA S.A.**

## **BALANCE GENERAL**

**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001**

| <b>ACTIVOS</b>                   |              | <b>EN DOLARES</b> |
|----------------------------------|--------------|-------------------|
| <b>ACTIVO CORRIENTE</b>          |              | <b>291.234,34</b> |
| <b>FONDOS DISPONIBLES</b>        |              | <b>4.896,99</b>   |
| CAJA BANCO                       | 4.896,99     |                   |
| <b>ACTIVO EXIGIBLE</b>           |              | <b>286.337,35</b> |
| CLIENTES RELACIONADOS            | 272.668,86   |                   |
| OTRAS CUENTAS POR COBRAR         | 13.613,06    |                   |
| IMP. ANTICIPADOS ( I. RENTA )    | 55,43        |                   |
| <b>ACTIVO FIJO ( NETO )</b>      |              | <b>563.479,77</b> |
| TEPRENO                          | 483.300,33   |                   |
| EDIFICIOS E INSTALACIONES        | 470.450,81   |                   |
| MAQ. MUEBLES Y ENSERES           | 27.508,76    |                   |
| EQUIPOS DE COMPUTACION           | 6.861,35     |                   |
| ( - ) DEPRECIACION ACUMULADA     | - 424.641,48 |                   |
| <b>TOTAL ACTIVOS</b>             |              | <b>854.714,11</b> |
| <b>PASIVOS</b>                   |              |                   |
| <b>PASIVO CORRIENTE</b>          |              | <b>275.146,63</b> |
| <b>CUENTAS POR PAGAR</b>         |              |                   |
| PRESTAMOS ACCIONISTAS            | 247.907,46   |                   |
| OBLIGACIONES IEES                | 8,01         |                   |
| OTROS PASIVOS                    | 27.231,16    |                   |
| <b>TOTAL PASIVOS</b>             |              | <b>275.146,63</b> |
| <b>PATRIMONIO NETO</b>           |              |                   |
| CAPITAL SOCIAL                   | 400,00       |                   |
| APORTE PARA FUTURO CAPITAL       | 400,00       |                   |
| RESERVA LEGAL                    | 19.394,00    |                   |
| RESERVA DE CAPITAL               | 550.105,03   |                   |
| UTILIDAD PRESENTE EJERCICIO      | 9.268,45     |                   |
| <b>TOTAL PATRIMONIO</b>          |              | <b>579.567,48</b> |
| <b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b> |              | <b>854.714,11</b> |

  
AUDITOR EXTERNO

**INMOBILIARIA SORIA ZURITA S.A.**  
**ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS**

**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001**

**EN DOLARES**

**INGRESOS**

POR ALQUILER 30.553,29

**TOTAL DE INGRESOS**

**30.553,29**

**EGRESOS**

GASTOS GENERALES

21.284,84

GASTOS DE ADMINISTRACION 4.301,20

IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES 4.392,34

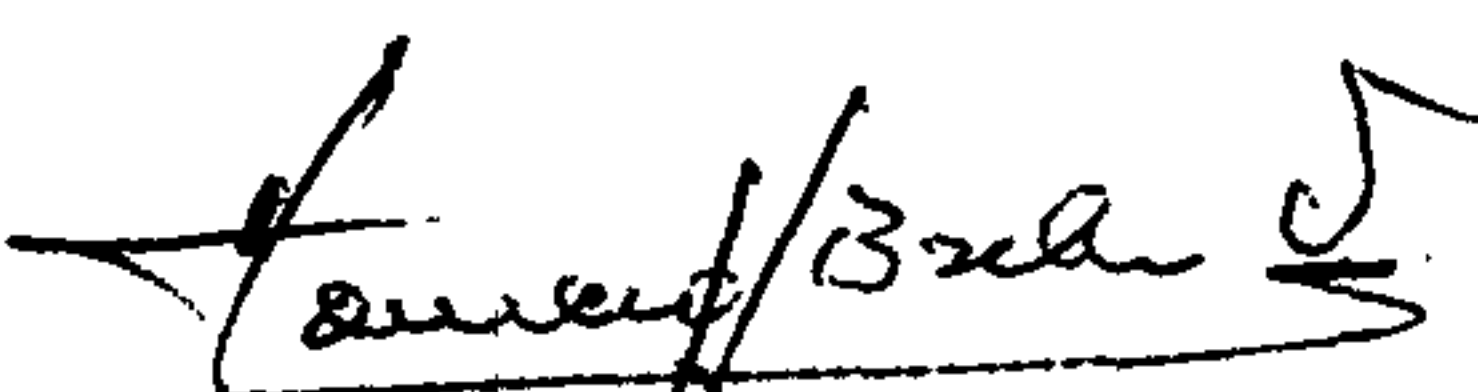
DEPRECIACION DE ACTIVOS FIJOS 4.633,98

OTROS GASTOS DE ADMINISTRACION 7.957,32

**TOTAL EGRESOS**

**21.284,84**

|                               |          |
|-------------------------------|----------|
| UTILIDAD DEL EJERCICIO        | 9.268,45 |
| PARTICIPACION EMPLEADOS       | 1.390,27 |
| UTILIDAD ANTES DEL IMP. RENTA | 7.878,18 |
| PARTICIPACION IMP. RENTA      | 1.969,55 |
| UTILIDAD NETA                 | 5.908,64 |

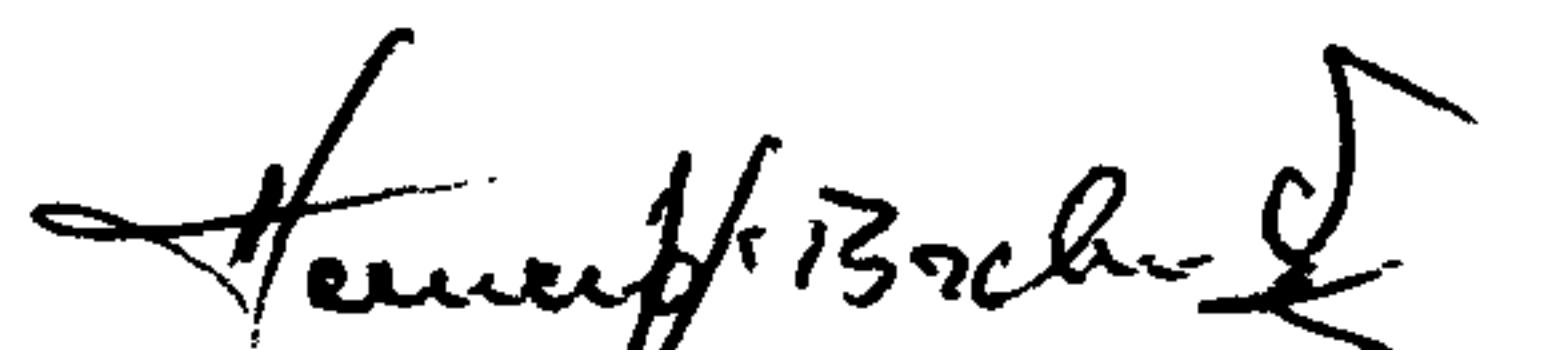
  
AUDITOR EXTERNO

# INMOBILIARIA SORIA ZURITA S.A.

## ESTADO EVOLUTIVO DEL PATRIMONIO

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001  
EN DOLARES

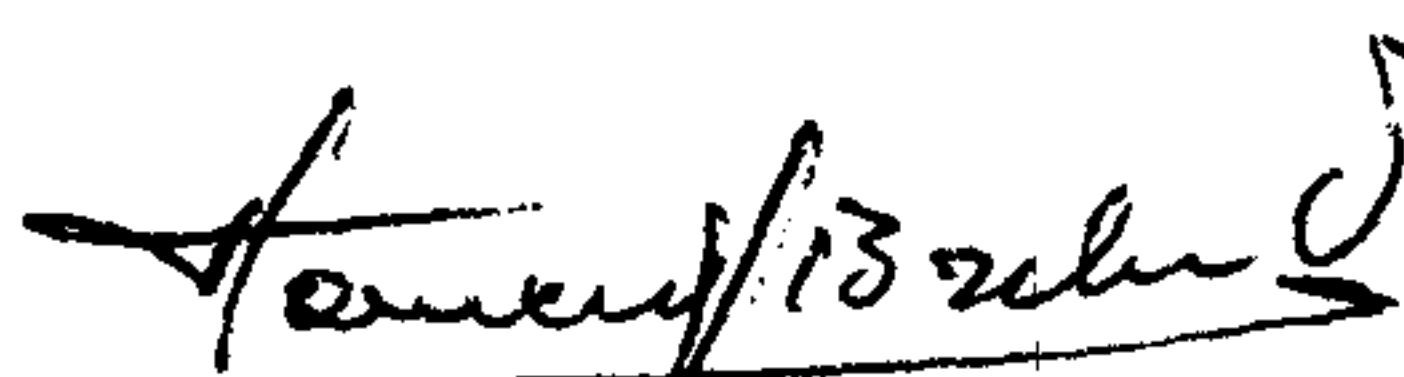
| AÑOS                              | CAPITAL | RESERVA<br>LEGAL | RESERVA DE<br>CAPITAL | APORTE FUT.<br>CAPITAL | UTILIDAD DEL<br>EJER. ANTER. | UTILIDAD DEL<br>PRESENT. EJERC. | TOTAL      |
|-----------------------------------|---------|------------------|-----------------------|------------------------|------------------------------|---------------------------------|------------|
| SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000 | 400,00  | 1.044,75         | 575.831,46            | -                      | 3.779,07                     |                                 | 581.055,28 |
| MOVIMIENTO AÑO 2002               | -       | 18.349,25        | 25.726,43             | 400,00                 | 3.779,07                     | 9.268,45                        | -10.756,25 |
| SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002 | 400,00  | 19.394,00        | 550.105,03            | 400,00                 | -                            | 9.268,45                        | 579.567,48 |

  
 AUDITOR EXTERNO

**INMOBILIARIA SORIA ZURITA S.A.**  
**ESTADO EVOLUTIVO FINANCIERO**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001**

| ACTIVO                                                                                           | 2000              | 2001              | VARIACION         |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| ACTIVO CORRIENTE                                                                                 | 341.874,25        | 291.234,34        | -50.639,91        |
| ACTIVO FIJO                                                                                      | 571.589,25        | 563.479,77        | -8.109,48         |
| ACTIVO NO CORRIENTE                                                                              | -                 | -                 | -                 |
| <b>SUMAN</b>  | <b>913.463,50</b> | <b>854.714,11</b> | <b>-58.749,39</b> |

| PASIVO                                                                                           | 2001              | 2002              | VARIACION         |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| PASIVO CORRIENTE                                                                                 | 332.408,22        | 275.146,63        | -57.261,59        |
| PASIVO NO CORRIENTE                                                                              | -                 | -                 | -                 |
| PATRIMONIO NETO                                                                                  | 581.055,28        | 579.567,48        | -1.487,80         |
| <b>SUMAN</b>  | <b>913.463,50</b> | <b>854.714,11</b> | <b>-58.749,39</b> |



AUDITOR EXTERNO

## **H. BARZOLA & ASOCIADOS / //**

Auditorías, Asesorías Tributarias, Contabilidad

Tel.: 2 320096      Telefax: 2 323990

### **ANÁLISIS DEL DESARROLLO DE ACTIVIDADES DE LA EMPRESA**

**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001**

#### **OPERACIÓN Y OBJETIVOS**

*INMOBILIARIA SORIA ZURITA S. A.* es una Compañía Constituida en la ciudad de Guayaquil, su principal actividad es realizar inversiones en bienes raíces.

#### **PRINCIPIOS Y PRACTICAS CONTABLES**

Los Registros Contables están expresados en dólares de conformidad con lo dispuesto por las Autoridades económicas al sustituir el signo monetario del sucre, para este efecto se aplicó con las disposiciones al tenor de la NEC 17.

Los Estados Financieros han sido preparados de conformidad a los principios de Contabilidad Generalmente aceptados.

#### **ACTIVO**

**ACTIVO CORRIENTE** **\$ 291.234,34**

**FONDOS DISPONIBLES** **\$ 4.896,99**

Caja Banco **\$ 4.896,99**

Los recursos líquidos son manejados con normalidad, es decir, que en mi revisión efectuada no se detectó posibles subestimaciones de ingresos o sobre estimaciones de desembolso que puedan alterar el flujo de efectivo. Se verificó la exactitud e integridad de los registros en el ejercicio económico impositivo auditado. En la evaluación del control interno del efectivo, se observó procedimientos internos satisfactorios. Las transacciones con recursos depositados en la banca fueron confirmadas contra el estado de cuenta de la entidad financiera no existiendo aspectos importantes que revelar.

**ACTIVO EXIGIBLE** **\$ 286.337,35**

#### **Cuentas y Documentos por Cobrar**

Clientes relacionados **\$ 272.668,86    95%**

Otras cuentas por cobrar **\$ 13.613,06    5%**

Crédito tributario ( Imp. Renta.) **\$        55,43**

## **H. BARZOLA & ASOCIADOS / / /**

Auditorías, Asesorías Tributarias, Contabilidad

Telf.: 2 320096      Telefax: 2 323990

Las cuentas y documentos por cobrar clientes relacionados representa un gran segmento del sector corriente, las mismas que aportan con el 95% y son un factor importante en el componente de la liquidez de la firma. Se verificó adecuado procedimiento de autorización para la concesión de crédito. En lo referente a esta partida me permito sugerir la preparación de una relación de cuenta por cobrar clasificada por antigüedad de saldo, formas de cancelación, registros de abonos etc. Para ser revisada por la administración y corregido oportunamente deterioro potencial. De la misma manera presento mi proposición para que se hagan provisiones posteriores al análisis de la cartera al cierre del ejercicio y de esta manera determinar las partidas a valor de realización.

### **ACTIVO FIJO (NETO)**

**\$ 563.479,77**

|                           |                          |
|---------------------------|--------------------------|
| Terrenos                  | \$ 483.300,33            |
| Edificios e Instalaciones | \$ 470.450,81            |
| Maq. Muebl. Ens. Y Equip. | \$ 27.508,76             |
| Equip. De Computación     | \$ 6.861,35              |
| ( - ) Deprec. Acumulada   | <u>\$ ( 424.641,48 )</u> |

Los activos fijos representa el 66 % del total del Activo. Son registrados al valor de adquisición, y fueron revalorizados como consecuencia de la conversión de los estados financieros a moneda extranjera a la fecha de transición ( Marzo 31 del año 2000 ) aplicando la NEC 17, normativa de tratamiento exclusivo para efectos de conversión. La depreciación está basada en el método de línea recta, aplicando los porcentajes determinados en la ley para cada categoría de activo fijo.

### **PASIVO**

#### **PASIVO CORRIENTE**

**\$ 275.146,63**

|                       |                     |     |
|-----------------------|---------------------|-----|
| Prestamos Accionistas | \$ 247.907,46       | 90% |
| IESS                  | \$ 8,01             |     |
| Otros Pasivos         | <u>\$ 27.231,16</u> | 10% |

## H. BARZOLA & ASOCIADOS / / /

Auditorías, Asesorías Tributarias, Contabilidad

Telf.: 2 320096      Telefax: 2 323990

Las obligaciones con accionista constituyen el 90% del total a corto plazo que serán honradas sin contratiempo, por cuanto al establecer el índice normal de liquidez, este me indica que las obligaciones corriente serán cubiertas, toda vez que los activos corriente superan ligeramente a las obligaciones del año. En este aspecto sugiero que los ingresos deberán ser fortalecidos al mismo tiempo que los egresos también deben ser racionalizados para lograr un mejoramiento de la liquidez de la Empresa.

### PATRIMONIO NETO \$ 579.567,48

|                             |    |                 |       |
|-----------------------------|----|-----------------|-------|
| CAPITAL SOCIAL              | \$ | 400,00          |       |
| APORTE PARA FUTUR. CAPITAL  | \$ | 400,00          |       |
| RESERVA LEGAL               | \$ | 19.394,00       | 3.4 % |
| RESERVA DE CAPITAL          | \$ | 550.105,03      | 95 %  |
| UTILIDAD PRESENTE EJERCICIO | \$ | <u>9.268,45</u> | 1.6 % |

El patrimonio que en un 95 % está fortalecido por la cuenta Reserva de Capital, producto del proceso de conversión de los Estados Financieros a Moneda Extranjera al reexpresar las partidas no monetarias del Balance General. La Empresa cuenta con un buen soporte en el momento que requiera utilizar esta reserva por su valor que es sustancial. La reserva legal cumple con los parámetros establecidos en la Ley, quedando a libre disposición del accionariado la utilidad del presente ejercicio. Se debe cumplir con lo establecido por la Superintendencia de Compañías en cuanto al plazo para el aumento de capital que debe quedar en \$ 800,00 como mínimo exigido.

### RESULTADOS

La utilidad del presente ejercicio significó el 30,33 % respecto de los ingresos totales, porcentaje aceptable en cuanto al rendimiento.

Los gastos del ejercicio significaron el 69,67 % de los ingresos cuyos rubros mas relevantes fueron:

|                                         |    |          |
|-----------------------------------------|----|----------|
| OTROS GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTAS | \$ | 7.957,32 |
| DEPRECIACIÓN DE ACTIVOS FIJOS           | \$ | 4.633,98 |
| IMPUESTOS CONTRIBUCIÓN Y OTROS          | \$ | 4.392,34 |
| COMISIONES EN VENTAS                    | \$ | 2.775,00 |

**H. BARZOLA & ASOCIADOS / / /**

Auditorías, Asesorías Tributarias, Contabilidad

Telf.: 2 320096      Telefax: 2 323990

## **OBLIGACIONES TRIBUTARIAS**

Durante el ejercicio económico del 2001, la Compañía *INMOBILIARIA SORIA ZURITA S.A.* cumplió con el pago de todas las *OBLIGACIONES TRIBUTARIAS*, que fueron ordenadas por el Servicio de rentas Internas, encontrándose al día de dichas obligaciones.

A la terminación de este trabajo, en la Auditoria no aconteció ningún hecho que hiciera cambiar los resultados.

Atentamente,



C.P.A. Homero Barzola V.

Auditor Externo

Reg. Nac. N° SC-RNAC-2 N° 283