

# **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

*A los Accionistas de*

**SOCIEDAD INMOBILIARIA E INDUSTRIAL C. A. DE COMERCIO SICACO**

*Ciudad.-*

*Hemos Auditado el Balance General adjunto de **SOCIADAD INMOBILIARIA E INDUSTRIAL C. A. DE COMERCIO SICACO** al 31 de Diciembre del 2001, los Estados de Perdidas y Ganancia, Estados de Flujo de Efectivo, Estado de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas y por consiguiente los cambios en la situación financiera por el periodo comprendido entre el 1 de Enero hasta el 31 de Diciembre del 2001.*

*Estos Estados Financieros son responsabilidad de la administración de la Compañía siendo responsabilidad del auditor, expresar una opinión sobre dichos estados financieros, basados en un examen de auditoria.*

*Esta revisión de auditoria fue efectuada de acuerdo con las Normas de Auditoria Generalmente Aceptadas, las cuales requieren que la auditoria sea previamente planificada y luego realizada, para obtener una certeza razonable de si los Estados Financieros, no contienen errores que se consideren importantes. Una auditoria debe incluir los siguientes aspectos:*

- ◆ *Un examen a partir de pruebas selectivas, de la evidencia que soportan las cifras y revelaciones presentadas en los Estados Financieros.*
- ◆ *Una evaluación de los principios de contabilidad generalmente aceptados, utilizados y de las estimaciones importantes efectuadas por la administración y;*
- ◆ *Una evaluación de la presentación general de los Estados Financieros.*

*Por lo anteriormente expuesto, consideramos que la auditoria efectuada proporciona una base razonable para mi opinión.*

*En nuestra opinión los Estados Financieros arriba indicados, presentan razonablemente en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **SOCIEDAD INMOBILIARIA E INDUSTRIAL C. A. DE COMERCIO SICACO***

*Los resultados de sus operaciones y los Cambios en su Posición Financiera por el periodo comprendido en esa fecha, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados, y en concordancia con las normas y practicas contables establecidas en el Ecuador.*

*Tal como se expresa en las notas y anexos, en los Estados Financieros que se adjuntan al presente*

23 de Diciembre del 2002

**AUDITASA**

**SC-RNAE No 2-319**

**CPA.ECON. JOSE ARROBO REYES**  
**CPA.REG.NAC.No 8940**

**SOCIEDAD INMOBILIARIA E INDUSTRIAL C. A. DE  
COMERCIO SICACO  
BALANCE GENERAL ACTIVO  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001  
(Expresado en Dolares)**

	NOTAS	
<b>ACTIVO</b>		
<b>CORRIENTE</b>		
Caja - Bancos	3	3.597,55
Cuentas y Documentos por Cobrar	4	150.040,30
Otras Cuentas por Cobrar	5	25,00
Otros Activos Corrientes		<u>110.878,74</u>
<b>Total de Activo Corriente</b>		<b>264.541,59</b>
<b>ACTIVO FIJO</b>		
Terrenos		289.611,63
Edificios e Instalaciones		22.632,07
Maquinas, Equipos		4.392,20
(-) Depreciacion Acumulada		<u>-1.843,75</u>
<b>Total del Activo Fijo</b>		<b>314.792,15</b>
		<b>579.333,74</b>
<b>TOTAL DEL ACTIVO</b>		<b><u><u>579.333,74</u></u></b>

Las Notas que se adjuntan son parte integrante de los Estados Financieros

**SOCIEDAD INMOBILIARIA E INDUSTRIAL C. A. DE  
COMERCIO SICACO  
BALANCE GENERAL PASIVO  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001  
(Expresado en Dolares)**

<b>PASIVO CORRIENTE</b>	<b>NOTAS</b>	
<i>Ctas y Dctos por Pagar Proveedores</i>		2.009,08
<i>Obligaciones Tributarias</i>	7	2.092,16
<i>Cuentas por Pagar</i>	8	6.382,91
<i>Beneficios y Leyes Sociales</i>	9	<u>5.834,26</u>
<b>TOTAL DEL PASIVO CORRIENTE</b>		<b>16.318,41</b>
<b>PASIVO A LARGO PLAZO</b>	10	<b>107.803,53</b>
<b>TOTAL DEL PASIVO</b>		<b><u>124.121,94</u></b>
<b>PATRIMONIO DE ACCIONISTAS</b>		
<i>Capital Social</i>	11	5.200,00
<i>Aporte de Acc.Fut.Aum.de Capital</i>		5.218,15
<i>Reserva de Capital</i>		440.127,29
<i>Utilidad del Ejercicio</i>		<u>4.666,36</u>
<b>TOTAL DEL PATRIMONIO</b>		<b><u>455.211,80</u></b>
<b>TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO</b>		<b><u><u>579.333,74</u></u></b>

Las Notas que se adjuntan son parte integrante de los Estados Financieros

**SOCIEDAD INMOBILIARIA E INDUSTRIAL C. A. DE COMERCIO  
SICACO  
ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001  
(Expresado en Dolares)**

<b>VENTAS</b>	66.100,00
<b>(-) COSTO DE VENTAS</b>	<u>26.202,63</u>
<b>UTILIDAD EN VENTA TERRENOS</b>	<b>39.897,37</b>
<b>GASTOS OPERACIONALES</b>	32.577,60
<i>Gastos Administrativos</i>	<u>32.577,60</u>
<b>UTILIDAD DEL EJERCICIO</b>	<b>7.319,77</b>
<b>(-) 15% Utilidad Trabajadores</b>	<u>-1.097,96</u>
<b>Utilidad antes de Inpuesto a la Renta</b>	<b>6.221,81</b>
<b>(-) 25 % Impuesto a la Renta</b>	<u>-1.555,45</u>
<b>UTILIDAD NETA</b>	<u><u>4.666,36</u></u>

Las Notas son parte integrante de los Estados Financieros

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS  
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001  
(Expresado en Dólares)**

	CAPITAL SOCIAL	RES POR REV DEL PATRIM	APORTE DE SOCIOS FUT CAPITALIZACION	UTILIDAD EJER ANTERIORES	UTILIDAD DEL EJERCICIO	TOTAL
SALDO AL 31 - DIC - 00	200,00	445.127,29	5.218,15	5.185,61	0,00	455.731,05
AJUSTE DE REV PATRIMONIO		-5.000,00				-5.000,00
INCREMENTO DE CAPITAL	5.000,00					5.000,00
AJUSTE CONTABLE UTIL ANT				-5.185,61		-5.185,61
UTILIDAD PRESENTE EJERCICIO					4.666,36	4.666,36
<b>SALDO AL 31 - DIC - 01</b>	<b>5.200,00</b>	<b>440.127,29</b>	<b>5.218,15</b>	<b>0,00</b>	<b>4.666,36</b>	<b>455.211,80</b>

Las Notas que se adjuntan son parte integrante de los Estados Financieros

**SOCIEDAD INMOBILIARIA E INDUSTRIAL C. A. DE  
COMERCIO SICACO**

**ESTADO DE CAMBIOS EN LA POSICION FINANCIERA  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001  
(Expresado en Dolares)**

**CAPITAL DE TRABAJO PROVENIENTE  
DE OPERACIONES**

<i>Utilidad del Ejercicio</i>	4.666,36
<i>Mas Cargos a Resultados del año que no requieren desembolsos de fondos:</i>	
<i>Depreciacion Neta</i>	<u>439,21</u>

**TOTAL DEL CAPITAL PROVENIENTE  
DE OPERACIONES**

**5.105,57**

<i>Incremento de Activos Fijos</i>	137.014,35
<i>Incremento de Pasivos Fijos</i>	-186.474,45

*Disminucion en el Capital de Trabajo* **-44.354,53**

**Resumen de Cambios en el Capital  
de Trabajo Aumento (Disminucion)**

<i>Efectivo en Caja y Bancos</i>	1.533,93
<i>Cuentas y Documentos por Cobrar</i>	94.239,69
<i>Cuentas y Documentos por Pagar</i>	-13.984,19
<i>Deudas Sociales y Fiscales</i>	-37.434,90
<i>Disminucion en el Capital de Trabajo</i>	<u>-44.354,53</u>

**SALDO AL INICIO DEL AÑO** **292.577,71**

**SALDOS AL FIN DE AÑO** **248.223,18**

**SOCIEDAD INMOBILIARIA E INDUSTRIAL C. A. DE COMERCIO  
SICACO**

**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO  
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001  
(Expresado en Dólares)**

**FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACION**

Utilidad Neta	4.666,36
- Compras de Inventarios	13.311,15
- Pagado a Proveedores	20.367,10
- Pagos a Empleados y Otros	1.094,15
- Pagos por Adquisiciones de Activos	289.172,41

**FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSION**

Desembolsos por Obligaciones	60.568,40
------------------------------	-----------

**FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO**

Aumento en las Cuentas por Pagar a Largo Plazo	107.803,53
Aumento Neto del Efectivo	1.533,93

**SALDOS AL INICIO DEL AÑO** **2.063,62**

**SALDOS AL FIN DEL AÑO** **3.597,55**

Las Notas que se adjuntan son parte integrante de los estados Financieros

# **SOCIEDAD INMOBILIARIA E INDUSTRIAL C. A. DE COMERCIO SICACO**

**NOTAS LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001**

## **1.- CONSTITUCIÓN Y OBJETIVOS DE LA COMPAÑÍA**

*La Compañía **SOCIEDAD INMOBILIARIA E INDUSTRIAL C. A. DE COMERCIO SICACO** se constituyó en la ciudad de Guayaquil el 21 de Agosto de 1961 sus objetivos serán: el dedicarse al fomento y producción de toda clase de productos agrícolas, a la compra, venta, importación y exportación de los mismos, a la compra, venta corretaje, etc., de bienes raíces, a la realización, contratación, etc de contratos de construcción..*

## **2.- RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES**

*A continuación se resumen los principios y /o practicas contables mas importantes seguidas por la Compañía en la preparación de sus Estados Financieros, conforme a los principios normas de contabilidad y normas de auditoria generalmente aceptadas en el Ecuador.*

### **PROPIEDADES Y EQUIPÓS**

*Los Activos Fijos están valuados a costos de adquisición más la corrección monetaria, según la Norma de Contabilidad No 17*

*Las ganancias o perdidas por retiros o ventas de activos y las reparaciones y mantenimiento se incluyen en los resultados del ejercicio en que se producen. Las mejoras y renovaciones importantes son capitalizadas y los Activos reemplazados se dan de baja en libros.*

*La depreciación de los Activos es calculada sobre valores originales más las revalorizaciones efectuadas, en base al método de línea recta y en función de la vida útil estimada de los respectivos activos, que oscila entre cinco y diez años.*

### **INVENTARIOS**

*Los Inventarios están compuestos por terrenos para la venta, estos se encuentran ubicados en el Cantón Duran Km 6.5 vía Duran Boliche, su valor se establecen de acuerdo a su ubicación dentro del área variando sus precios según donde se encuentren*

### **PARTICIPACIÓN A LOS TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES**

*En vista de que al cierre del ejercicio del año 2001 los resultados fueron:  
US \$ 7,319.60 correspondiendo a los Trabajadores el 15% US \$ 1,097.96*

### **3.- CAJA BANCOS**

*Estas cuentas se presentan al cierre del ejercicio del 2001 de la siguiente forma:.*

BANCO INTERNACIONAL	<u>3.597,55</u>
<b>TOTAL DE BANCOS</b>	<b>3.597,55</b>

### **4.- CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR**

#### **Accionistas**

SR. AGUSTIN FEBRES CORDERO	74.883,75
AB. JAIME NEBOT VELASCO	<u>75.156,55</u>
<b>TOTAL DE CTAS Y DTOS.POR COBRAR</b>	<b>150.040,30</b>

### **5.- OTRAS CUENTAS POR COBRAR**

VARIOS - ANTONIO HINOSTROZA	<u>25,00</u>
<b>TOTAL DE CUENTAS POR COBRAR</b>	<b>25,00</b>

### **6 PROPIEDADES Y EQUIPOS**

*Durante el ejercicio contable del 2001 los principales movimientos en las cuentas de Activos Fijos son los siguientes*

<u>CONCEPTOS</u>	<u>SALDO AL 31.12.00</u>	<u>AUMENTOS O DISMINUCIONES</u>	<u>SALDO AL 31.12.01</u>
Terrenos	346.693,00	-57.081,37	289.611,63
Edificios e Instalaciones	22.632,07	0,00	22.632,07
Maquinarias y Equipos	4.392,21	0,00	4.392,21
(-) Depreciación Acumulada	-1.404,54	-439,22	-1.843,76
<b>TOTALES</b>	<b>372.312,74</b>	<b>-57.520,59</b>	<b>314.792,15</b>

#### **7- OBLIGACIONES E IMPUESTOS**

25 % IMPUESTO A LA RENTA	1.555,45
SUPERINTENDENCIA DE CIA	<u>536,71</u>
<b>TOTAL</b>	<b>2.092,16</b>

#### **8.- CUENTAS POR PAGAR**

##### **UTILIDADES DE ACCIONISTAS**

1998	595,43
1999	601,87
2000	5.185,61
2001	<u>0,00</u>
<b>TOTAL</b>	<b>6.382,91</b>

## **9.- BENEFICIOS Y LEYES SOCIALES**

### **15 % PARTICIPACION UTILIDADES**

1999	3.516,15
2000	1.220,15
2001	1.097,96

**TOTAL** **5.834,26**

### **10.- PASIVO A LARGO PLAZO**

DAESA 69.704,02

MUNICIPIO DE DURAN 38.090,21

**TOTAL PASIVO A LARGO PLAZO** **107.794,23**

### **11.- CAPITAL SOCIAL**

<b>ACCIONISTAS</b>	<b>CANTIDAD DE ACCIONES</b>	<b>VALOR</b>	<b>VALOR TOTAL</b>
AB. JAIME NEBOT VELASCO	63.622	0,04	2.544,88
AGUSTIN FEBRES CORDERO RIBADENEIRA	62.400	0,04	2.496,00
AGUSTIN FEBRES CORDERO ROSALES	2.600	0,04	104,00
ING. JOSE NEBOT SAADI	1.300	0,04	52,00
ECON. ARTURO CAMPOVERDE FONSECA	78	0,04	3,12
	<b>130.000</b>		<b>5.200,00</b>

### **12- EVENTOS SUBSECUENTES**

Entre el 31 de Diciembre del 2000 y la fecha de preparación de estos Estados Financieros ( 23 de Diciembre del 2002 ) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración de la Compañía "**SOCIEDAD INMOBILIARIA E INDUSTRIAL C. A. DE COMERCIO SICACO**" hayan sufrido efectos significativos sobre dichos estados financieros.