

4731

EFREN HERNANDEZ VARELA

ECONOMISTA

Cuenca, 4 MAR 2000

A los Miembros del Directorio
y Accionistas de
PREDIAL E INVERSIONISTA BOYACA S. A.

Econ. Efrén Hernández Varela, Auditor Independiente, ha auditado el Balance General de la Compañía

PREDIAL E INVERSIONISTA BOYACA S. A.

al 31 de diciembre de 1999 y los correspondientes Estados de Resultados, Patrimonio de los accionistas, Estado de Origen y Aplicación de Fondos y Estado de Cambios en la Posición Financiera por el año terminado en esa fecha. Estos Estados Financieros son de responsabilidad de la Gerencia de la compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoria.

Nuestra auditoria fue efectuada de acuerdo con normas de auditoria generalmente aceptadas. Estas normas requieren que una auditoria sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen errores importantes. Una auditoria incluye el examen, a base de pruebas, de la evidencia que soporta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Incluye también, la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones importantes hechas por la Gerencia así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestra auditoria provee una base razonable para nuestra opinión.

Como parte de nuestro examen efectuamos pruebas de cumplimiento, de acuerdo con lo establecido en la Ley de Régimen Tributario Interno y sus Reglamentos, en relación a: 1) Los estados financieros surgen de los registros contables de la compañía; 2) Los datos contables que se encuentran registrados en la Declaración de Impuesto a la Renta, Retenciones en la Fuente, Impuesto al Valor Agregado e Impuesto a los Consumos Especiales han sido tomados de los registros contables; 3) Se ha pagado el Impuesto a la Renta, el Impuesto al Valor Agregado y el Impuesto a los Consumos Especiales que figuran como saldos a cargo de la compañía en sus declaraciones tributarias; 4) Se han presentado las declaraciones de Retenciones a que está obligada la compañía, en su calidad de Agente de Retención de conformidad con las disposiciones legales y acuerdos ministeriales que fijan los porcentajes respectivos. El cumplimiento por parte de la compañía de los aspectos mencionados anteriormente, así como los criterios de aplicación de las normas tributarias respectivas, son de responsabilidad de su administración y tales criterios podrían eventualmente no ser compartidos por las autoridades competentes.

En nuestra opinión, los Estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situa-

2.

ción financiera de

PREDIAL E INVERSIONISTA BOYACA S. A.

al 31 de Diciembre de 1999, los resultados de sus operaciones y su cambio en la posición financiera por el año terminado en esa fecha, de conformidad con los principios de contabilidad generalmente aceptados.

Los estados financieros que se analizan han sido reexpresados de acuerdo con las disposiciones legales vigentes expedidas por el Ministerio de Finanzas y la Superintendencia de Compañías.

Efrén Hernández Varela

Econ. Efrén Hernández Varela.

R.N.A.E. 090

C.P.A. 445

PREDIAL E INVERSIONISTA BOYACA S. A.

BALANCE GENERAL COMPARATIVO ANOS 1999 - 1998
Valores en Sucres

Rubros	Dic-31-99 Valores	%	NOTAS	Dic-31-98 Valores
Activo				
ACTIVO CORRIENTE	5.615.410.955	16.97		7.566.757.654
Caja y Bancos	23.153.297	0.07		---
Ctas. y Docum. Por Cobrar	5.578.976.554	16.86	2	7.553.456.550
Pagos Anticipados	13.301.104	0.04		13.301.104
ACTIVO FIJO	1.508.560.415	4.56		958.740.007
Terrenos	678.712.380	2.05	4	373.353.600
Edificios e Instal.	1.712.023.522	5.17	4	1.118.969.491
Construc. En Curso	---	--	4	---
	2.390.735.702	7.22		1.492.323.091
Deprec. Acumuladas	(882.175.287)	(2.66)	4	(553.583.084)
ACTIVO LARGO PLAZO				
Inversiones	25.970.257.002	78.47		17.179.849.723
TOTAL DEL ACTIVO	33.094.229.172	100.00		25.705.347.374

Las notas explicativas anexas 1 a 14 son parte integrante de los estados financieros.

PREDIAL E INVERSIONISTA BOYACA S. A.

BALANCE GENERAL COMPARATIVO - AÑOS 1999 - 1998
Valores en Sucres

Rubros	Dic-31-98 Valores	%	NOTAS	Dic-31-97 Valores
Pasivo				
PASIVO CORRIENTE	---	---		---
Ctas. por Pagar	---	--		---
Partic. Trabajad.	---	--		---
Impto. Renta Pagar	---	--		---
IESS por Pagar	---	--		---
Impro Reten. Pagar	---	--		---
Otros Pasivos	---	--		---
PASIVO LARGO PLAZO				
Oblig. Pagar Exterior	18.495.960.000	55.89	6	5.976.000.000
TOTAL DEL PASIVO	18.495.960.000	55.89		5.976.000.000
Patrimonio				
Capital Social	10.000.000	0.03		10.000.000
Aporte Fut. Capitaliz.	---	--		---
Reserva Legal	42.233.311	0.13	9	42.233.311
Reserva Facultativa	472.098.049	1.43	9	472.098.049
Res. Reval. Patrimonio	33.403.975.126	100.93		21.779.342.423
Reexpres. Monetaria	(4.877.339.140)	(14.74)		---
Pérdida Años Anter.	(14.452.698.174)	(43.67)		(2.574.326.409)
Utilid. Presente Ejerc.				
TOTAL PATRIMONIO	14.598.269.172	44.11		19.729.347.374
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO	33.094.229.172	100.00		25.705.347.374

Las notas explicativas anexas 1 a 14 son parte integrante de los estados financieros

PREDIAL E INVERSIONISTA BOYACA S. A.

ESTADO COMPARATIVO DE PERDIDAS / GANANCIAS - Años 1999-1998
Valores en Sucres

Rubros	Dic-31-98 Valores	Dic-31-98 %	Dic-31-97 Valores
Arriendos	99.518.180	100,00	100.750.000
Gtos. Administración	14.553.758.922	14624,22	2.673.076.409
Gtos. Financieros	---	--	---
UTILID. OPERACION	(14.454.240.742)	(14524,22)	(2.574.326.409)
Otros Ingresos	1.542.568	1,55	---
UTILID. ANTES DEL 15 %	(14.452.698.174)	(14522,67)	(2.574.326.409)
Partic. Trabajad.	---	--	---
Impto. Renta	---	--	----
UTILID. PRESENTE EJERC.	(14.452.698.174)	(14522,67)	(2.574.326.409)

Las notas explicativas anexas 1 a 14 son parte integrante de los estados financieros.

PREDIAL E INVERSIONISTA BOYACA S. A.

ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMANIO

AL 31 DE DICIEMBRE DE 1999

Valores en Sucres

Rubros	Dic-31-98	Asignaciones	Dic-31-99
Capital Social	10.000.000	---	10.000.000
Aporte Fut. Capitaliz.	---	---	---
Reserva Legal	42.233.311	---	42.233.311
Reserva Facultativa	472.098.049	---	472.098.049
Res. Reval. Patrimonio	21.779.342.423	11.624.632.703	33.403.975.126
Reexpres. Monetaria	---	---	---
Pérd. Ejerc. Anterior.	---	(4.877.339.140)	(4.877.339.140)
Utilid. Presente Ejerc.	(2.574.326.409)	(11.878.371.765)	(14.452.690.174)
 TOTAL DEL PATRIMONIO	19.729.347.574	5.131.078.292	14.598.269.172

Las notas explicativas anexas 1 a 14 son parte integrante de los estados financieros

PREDIAL E INVERSIONISTA BOYACA S. A.

ESTADO DE ORIGEN Y APLICACION DE FONDOS

PERIODO: Enero 01 - Diciembre 31 de 1999

Valores en Sucre.

ORIGEN DE FONDOS

Existencia Efectiva Enero 01 de 1999	-----
Cobros a:	
Gtas. y Docum. Cobrar	1.974.479.996
Préstamos Recibidos:	
Inoren. Pasivo Largo Plazo	12.519.960.000
Otros Ingresos	
Arriendos	99.518.180
Otros Ingresos	1.542.568
Ajuste Correc. Monetaria	11.624.632.703
Fondos Obtenidos	26.220.133.447
Fondos Disponibles	26.220.133.447

APLICACION DE FONDOS

Pagos a:	
Gastos Administración	14.553.758.922
Adquisición Act. Fijos (Neto)	549.820.408
Otros Pagos:	
Inoren. Act. Largo Plazo	8.790.408.089
Inoren. Pérd. años Anter.	2.303.012.731
Fondos Aplicados	26.197.000.190
Existencia Efectiva Dic. 31 de 1999	23.133.297
Total Igual a Fondos Disponibles	26.220.133.447

Las notas explicativas anexas a la 14 son parte integrante de los estados financieros.

PREDIAL E INVERSIONISTA BOYACA S. A.

ESTADO DE CAMEIOS EN LA POSICION FINANCIERA
 AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1999
 Valores en Sucres

Recursos Financieros Originados por:

Utilidad presente ejercicio	
Cargos que no afectan al capital	
de Trabajo: Depreciaciones	348.592.203
Incremento Pasivo Largo Plazo	12.519.960.000
Ajuste corrección Monetaria	11.624.632.703

	24.493.184.906

Recursos Financieros Utilizados en:

Adquisición activos fijos	898.412.611
Increm. Active Largo Plazo	8.790.408.089
Pérdida del Ejercicio	14.452.698.174
Increm. Pérdida Años Anteriores	2.303.012.731
Incremento en el Capital de Trabajo	(1.951.346.699)

ANALISIS DE LOS CAMBIOS EN EL CAPITAL DE TRABAJO

Aumento (Disminución) en los Activos Corrientes:

Caja y Bancos	23.133.297
Ctas. y Docum. Cobrar	(1.974.479.996)
Pagos Anticipados	---

	(1.951.346.699)

(Aumento) Disminución en los Pasivos Corrientes:

Proveedores	
Deudas Sociales y Fiscales	

Incremento en el Capital de Trabajo	(1.951.346.699)
-------------------------------------	-----------------

PREDIAL E INVERSIONISTA BOYACA S. A.

ESTADO DE CAMBIOS EN LA POSICION FINANCIERA (Variaciones)
 ANO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1999
 Valores en Sucres

Rubros	Dic-31-99	Dic-31-98	Variaciones
ACTIVO CORRIENTE			
Caja y Bancos	2 3.133.297	---	23.133.297
Ctas. y Docum. Cobrar	5.578.976.554	7.553.456.550	(1.974.479.996)
Pagos Anticipados	13.301.104	13.301.104	---
 TOT. ACT. CORRIENTE	5.615.410.955	7.566.757.654	(1.951.346.699)
 PASIVO CORRIENTE			
Ctas. por Pagar	---	---	---
Partic. Trabajd.	---	---	---
Impo Renta Pagar	---	---	---
IESS por Pagar	---	---	---
Impostos. Reten. Pagar	---	---	---
Otros Pasivos	---	---	---
 TOT. PAS. CORRIENTE	---	---	---
 INCREMENTO EN EL CAPITAL DE TRABAJO	5.615.410.955	7.566.757.654	(1.951.346.699)

Las notas explicativas anexas 1 a 14 son parte integrante de los estados financieros

PREDIAL E INVERSIONISTA BOYACA S. A.

ESTADO DE CAMBIOS EN LA POSICION FINANCIERA (Variaciones)
 ANO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1999
 Valores en Sucres

Rubros	Dic-31-98	Dic-31-97	Variaciones
ACTIVO NO CORRIENTE			
PROPIEDADES			
Terrenos	678.712.380	373.353.600	305.358.780
Edificios e Instalac..	1.712.023.322	1.118.969.491	593.053.831
Construc. En Curso	---	---	---
	2.390.735.702	1.492.323.091	898.412.611
Deprec. Acumuladas	(882.175.287)	(533.583.084)	(348.592.203)
	1.508.560.415	958.740.007	549.820.408
ACTIVO LARGO PLAZO	25.970.257.802	17.179.849.723	8.790.408.089
TOT. ACT. NO CORRTE.	27.478.818.217	18.138.589.720	9.340.228.497
PASIVO NO CORRIENTE			
DEUDA LARGO PLAZO	18.495.960.000	5.976.000.000	12.519.960.000
PARTIC. ACCION.			
Aporte Fut. Capitaliz.			
Util.Aprop.(Res.Leg)	42.233.311	42.233.311	---
Util.Aprop.(Res.Fac)	472.098.049	472.098.049	---
Pérd.Ejerc.Anter.	(4.877.339.140)	---	(4.877.339.140)
Util.prte.Ejerc.	(14.452.698.174)	(2.574.326.409)	(11.878.372.765)
Ajuste Correc.Monet.	11.624.632.703	---	11.624.632.703
	(7.191.073.251)	(2.059.995.049)	(5.131.078.202)
TOT. PAS.NO CORRTE.	11.304.886.749	3.916.004.951	7.388.881.798
INCREMENTO EN EL CAPITAL DE TRABAJO	(16.173.931.468)	(14.222.584.769)	(1.951.346.699)

Las notas explicativas anexas 1 a 14 son parte integrante de los estados financieros

PREDIAL E INVERSIONISTA BOYACA S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 1999

Valores en Sucres

NOTA No. 1.- RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS Y PRACTICAS CONTABLES MAS SIGNIFICATIVOS.

A) Bases de preparación de los Estados Financieros.

Los estados financieros adjuntos fueron elaborados y son de responsabilidad de la administración de la empresa, los mismos que nos fueron entregados de conformidad con el art. 5 de la Resolución No. 89.1.7.3.0017 de la Superintendencia de Compañías. Fueron preparados en base al convenio de los costos históricos y de acuerdo con normas y prácticas contables establecidas o autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

B) Documentos y Cuentas por Cobrar.

El saldo de este rubro representa créditos a corto plazo y no incluye provisión para cuentas dudosas.

C) Inventarios.

Los inventarios están valorados al costo promedio de adquisición que es más bajo que el valor del mercado. Han sido reexpresados de acuerdo con las disposiciones legales vigentes.

D) Propiedades

Las propiedades están registradas al precio de costo más las revalorizaciones efectuadas de acuerdo con disposiciones legales y

menos las depreciaciones acumuladas. Las depreciaciones estan calculadas con base en el método de linea recta sobre la vida útil estimada de los respectivos activos.

E) Participación de Trabajadores

Se registra con cargo a los resultados del año en que se causa por una cifra equivalente al 15 % de la utilidad antes de considerar dicha participación.

F) Impuesto a la Renta.

El Impuesto a la Renta se registra con cargo a los resultados del ejercicio aplicado a la utilidad gravable.

NOTA No. 2.- DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR.

Los documentos y cuentas por cobrar estan respaldados por la garantía que toma la compañía sobre las transacciones que originan el crédito.

En este rubro no se incluye la provisión para cuentas dudosas y su saldo al 31 de Diciembre de 1999 asciende a la suma de

Ctas. y Documentos por Cobrar 5.578.976.554

NOTA No. 3.- INVENTARIOS.

Debido al objeto social de la empresa no existen saldos en este rubro al 31 de Diciembre de 1999.

NOTA No. 4.- PROPIEDADES.

El siguiente es un detalle de las propiedades al 31 de Diciembre de 1999:

Terrenos	678.712.380
Construc. En Curso	---
Edificios e Instalac.	1.712.023.322

	2.390.735.702
Deprec. Acumulada	(882.175.287)

Total Activo Fijo Neto	1.508.560.415

De acuerdo con las disposiciones legales vigentes los saldos de las partidas de Activos Fijos se han ajustado al Indice de Corrección Monetaria (53.0 %) proporcionado por el Ministerio de Finanzas.

Los activos fijos se han depreciado de conformidad con los siguientes porcentajes

Instalaciones, Maquinarias y Equipos	10	%
Edificios	5	%
Vehiculos	20	%

con base en el método de linea recta y que se consideran adecuados para depreciar el costo revalorizado de los activos fijos durante su vida útil.

Los terrenos y las construcciones en curso no se deprecian

NOTA No. 5.- CARGOS DIFERIDOS.

Al 31 de diciembre de 1998 la empresa no presenta saldos en estos rubros.

NOTA No. 8.- PASIVOS A LARGO PLAZO.

Industrias e Inversiones del Austro S. A. presenta los siguientes saldos en los pasivos a largo plazo al 31 de diciembre de 1999:

Oblig. por Pagar Exterior	18.495.960.000
---------------------------	----------------

NOTA No. 7.- ACTIVOS Y PASIVOS CONTINGENTES.

La empresa no presenta saldos en los Activos y Pasivos Contingentes al 31 de diciembre de 1999.

NOTA No. 8.- PORVISIONES

La empresa realiza provisiones para cancelar los beneficios sociales de su personal. La provisión para pago de Impuesto a la Renta y Participación a Trabajadores se carga a resultados.

NOTA No. 9.- RESERVA LEGAL Y FACULTATIVA.

Durante 1998 la compañía ha incrementado el monto de su Reserva Legal y Facultativa en --- y --- suores respectivamente. Estos aumentos fueron hechos con cargo a los resultados del ejercicio de 1997 y han sido reexpresados según las disposiciones legales vigentes.

NOTA No. 10.- OBLIGACIONES FISCALES COMO AGENTE DE RETENCION Y PERCEPCION.

Utilizando un muestreo para la revisión de los documentos y de acuerdo con los registros contables correspondientes, se observa que la empresa ha cumplido con su obligación de Retener Emitir Certificados de Retención y con el Pago Mensual de las retenciones hechas en el mes inmediato anterior en los lugares indicados para ello. La verificación de la exactitud de las retenciones en la fuente será hecha por los Auditores tributarios del Ministerio de Finanzas.

NOTA No. 11.- REVISIONES FISCALES.

La empresa ha sido fiscalizada en relación al Impuesto a la Renta y Valor Agregado hasta el año de 1997. Se encuentra disponible para su revisión, por parte de las autoridades fiscales los años 1998 y 1999.

NOTA No. 12.- REEXPRESION MONETARIA.

En este rubro se debe registrar en el crédito los ajustes de los activos no monetarios y en el débito los ajustes a los pasivos no monetarios y el patrimonio.

NOTA No. 13.- PRESENTACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS.

Los estados financieros que se analizan en este Informe corresponden al ejercicio económico Enero - Diciembre de 1999, aunque según disposiciones legales vigentes, se han presentado a las Instituciones de Control, dos períodos: De Enero 01 - Abril 30 de 1999, periodo que no causa Impuesto a la Renta y de Mayo 01 - Diciembre 31 de 1999, que si genera Impuestos.

NOTA No. 14.- RECLASIFICACIONES.

Con el fin de facilitar la comparación de los estados financieros algunos rubros y cifras han sido reclasificados.