

# Econ. EFRÉN HERNÁNDEZ VARELA

4731

Cuenca, 5 de marzo del 2003.

A los Miembros del Directorio y Accionistas de

PREDIAL E INVERSIONISTA BOYACA S. A.

Econ. Efrén Hernández Varela, Auditor Independiente, he auditado el Balance General de la Compañía PREDIAL E INVERSIONISTA BOYACA S. A. al 31 de diciembre de 2002 y los correspondientes Estados de Resultados, Patrimonio de los accionistas, Estado de Flujos de Efectivo 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 auditoría.

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas. Estas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen errores importantes. Una auditoría incluye el examen, basándose en 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 auditoría 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, con 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.

Sigue  
→



# Econ. EFRÉN HERNÁNDEZ VARELA

Cuenca,

A los Miembros del Directorio y Accionistas de

PREDIAL E INVERSIONISTA BOYACA S. A.

Econ. Efrén Hernández Varela, Auditor Independiente, he auditado el Balance General de la Compañía PREDIAL E INVERSIONISTA BOYACA S. A. al 31 de diciembre de 2003 y los correspondientes Estados de Resultados, Patrimonio de los accionistas, Estado de Flujos de Efectivo 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 auditoría.

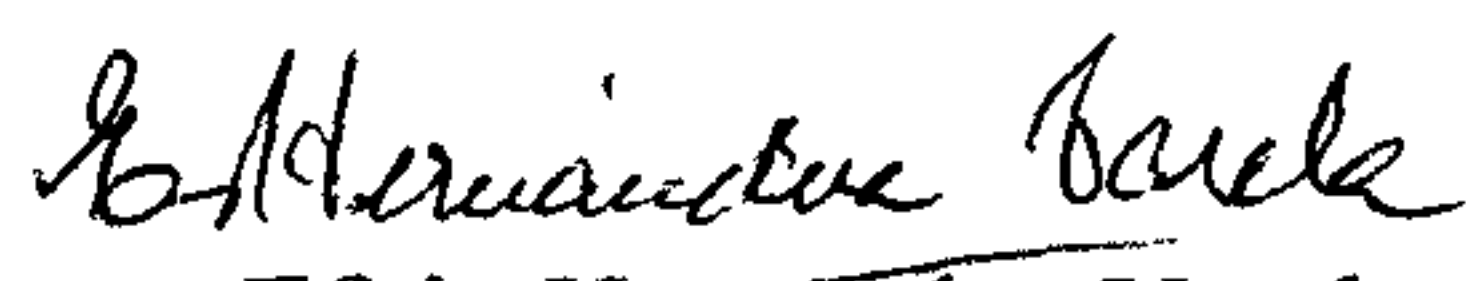
Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas. Estas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen errores importantes. Una auditoría incluye el examen, basándose en pruebas, 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 auditoría 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, con 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 situación financiera de

PREDIAL E INVERSIONISTA BOYACA S. A.

al 31 de Diciembre de 2003, 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.

  
Econ. Efrén Hernández Varela.  
R.N.A.E. 090  
C.P.A. 445

Rumichaca No. 828 - 4º Piso - Ofic. 401  
Telf. 2302524 - 2204206 - Casilla 4805  
Guayaquil - Ecuador

**PREDIAL E INVERSIONISTA BOYACA S.A.**  
**BALANCE GENERAL COMPARATIVO AÑOS 2003 - 2002**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003**

<u>Rubros</u>	<u>EJERCICIOS</u>		<u>Notas</u>
	<u>2003</u>	<u>2002</u>	
<b><u>ACTIVO</u></b>	<b><u>1.524.873,85</u></b>	<b><u>1.454.106,07</u></b>	
<b><u>ACTIVO CORRIENTE</u></b>	<b><u>789,57</u></b>	<b><u>106.675,51</u></b>	
Caja y Bancos	95,02	5.737,66	2
Cuentas por Cobrar	-	100.243,30	
Impuestos Anticipados	694,55	694,55	3
<b><u>ACTIVO NO CORRIENTE</u></b>	<b><u>1.524.084,28</u></b>	<b><u>1.347.430,56</u></b>	
<b><u>Activo Fijo</u></b>	<b><u>263.359,76</u></b>	<b><u>278.979,21</u></b>	5
Terrenos	31.128,04	31.128,04	
Edificios	312.389,09	312.389,09	
Suman	343.517,13	343.517,13	
Deprec.Acumulada	-80.157,37	-64.537,92	
<b><u>Otros Activos No Corrientes</u></b>	<b><u>1.260.724,52</u></b>	<b><u>1.068.451,35</u></b>	
Inversiones Largo Plazo	1.260.724,52	1.068.451,35	6



**PREDIAL E INVERSIONISTA BOYACA S.A.**  
**BALANCE GENERAL COMPARATIVO AÑOS 2003 - 2002**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003**

<u>Rubros</u>	<u>EJERCICIOS</u>		<u>Notas</u>
	<u>2003</u>	<u>2002</u>	
<b><u>PASIVO Y PATRIMONIO</u></b>	<b><u>1.524.873,85</u></b>	<b><u>1.454.106,07</u></b>	
<b><u>PASIVO</u></b>	<b><u>1.501.544,90</u></b>	<b><u>1.294.443,02</u></b>	
<b><u>PASIVO CORRIENTE</u></b>	<b><u>202.055,00</u></b>	<b><u>187.226,29</u></b>	
Cuentas por Pagar	202.042,76	187.172,05	
Otras Obligaciones	12,24	54,24	
<b><u>PASIVO NO CORRIENTE</u></b>			
<b><u>Pasivo de Largo Plazo</u></b>	<b><u>1.299.489,90</u></b>	<b><u>1.107.216,73</u></b>	
Documentos por Pagar	1.299.489,90	1.107.216,73	7
<b><u>PATRIMONIO</u></b>	<b><u>23.328,95</u></b>	<b><u>159.663,05</u></b>	
Capital Social	400,00	400,00	
Aporte Fut.Capital.	400,00	400,00	
Reserva Legal	1.689,33	1.689,33	10
Reserva Facultativa	18.883,92	18.883,92	10
Reserva de Capital	1.265.639,28	1.265.639,28	10
Utilidad ( pérdida ) no Dist. Ejer. Anteriores	-1.127.349,48	-1.020.823,29	
Utilidad ( pérdida ) del Ejercicio	-136.334,10	-106.526,19	

**PREDIAL E INVERSIONISTA BOYACA S.A.**  
**ESTADO COMPARATIVO DE PERDIDAS Y GANANCIAS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003**

<u>Rubros</u>	<u>EJERCICIOS</u>	
	<u>2003</u>	<u>2002</u>
<b><u>INGRESOS: Arriendos</u></b>	<b>6.824,00</b>	<b>9.382,60</b>
<b><u>COSTO DE VENTAS</u></b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b><u>UTILID.(PERDIDA) BRUTA VENTAS</u></b>	<b>6.824,00</b>	<b>9.382,60</b>
<b><u>GTOS GENERALES</u></b>	<b>143.158,10</b>	<b>118.074,14</b>
Gtos. De Adm.	21.989,34	19.222,62
Gastos Financieros	119.745,05	98.851,52
Otros Gastos	1.423,71	-
<b><u>UTILID.(PERDIDA) OPERACIONAL</u></b>	<b>-136.334,10</b>	<b>-108.691,54</b>
Otros Ingresos	-	2.165,35
<b><u>UTILID.(PERD.) ANTES 15 % E I. RENTA</u></b>	<b>-136.334,10</b>	<b>-106.526,19</b>
Partic.Trabajad.	-	-
Impuesto a la Renta	-	-
<b><u>UTILID.EJERCICIO</u></b>	<b>-136.334,10</b>	<b>-106.526,19</b>

**PREDIAL E INVERSIONISTA BOYACA S.A.**  
**ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003**

<u>Rubros</u>	<u>2002</u>	<u>Asignaciones</u>	<u>2003</u>
Capital Social	400,00	-	400,00
Aporte Fut.Capital.	400,00	-	400,00
Reserva Legal	1.689,33	-	1.689,33
Reserva Facultativa	18.883,92	-	18.883,92
Reserva de Capital	1.265.639,28	-	1.265.639,28
Utilidad ( pérdida ) no Dist. Ejer. Anteriores	-1.020.823,29	-106.526,19	-1.127.349,48
Utilidad ( pérdida ) del Ejercicio	<u>-106.526,19</u>	<u>-29.807,91</u>	<u>-136.334,10</u>
<b>TOTAL DEL PATRIMONIO</b>	<b><u>159.663,05</u></b>	<b><u>-136.334,10</u></b>	<b><u>23.328,95</u></b>

**PREDIAL E INVERSIONISTA BOYACA S.A.**  
**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO METODO INDIRECTO**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003**

**Flujos de Efectivo en Actividades Operativas**

Pérdida del ejercicio	-136.334,10
Ajuste por	
Gastos que no constituyen desembolso	
Depreciación	<u>15.619,45</u>

<b>Efectivo neto usado en actividades operativas de cambio en el capital de trabajo</b>	<b>-120.714,65</b>
---	--------------------

Disminución en Ctas y Doc. x Cobrar	100.243,30
Aumento en Otros Activos No Corrientes	-192.273,17
Aumento en Cuentas y Doc. Por Pagar	14.870,71
Disminución en Gastos Acumulados por Pagar	<u>-42,00</u>

<b>Efectivo neto usado en actividades operativas</b>	<b>-197.915,81</b>
--	--------------------

**Flujos de Efectivo en actividades de financiamiento**

Aumento en Pasivo Largo Plazo	<u>192.273,17</u>
-------------------------------	-------------------

<b>Efectivo neto proveniente de actividades de financiamiento</b>	<b><u>192.273,17</u></b>
---	--------------------------

<b>Disminución neta en efectivos y sus equivalentes</b>	<b>-5.642,64</b>
---	------------------

<b>Efectivos y sus equivalentes al inicio del período</b>	<b>5.737,66</b>
---	-----------------

<b>Efectivo y sus equivalentes al final del período</b>	<b><u><u>95,02</u></u></b>
---	----------------------------

**PREDIAL E INVERSIONISTA BOYACA S.A.**  
**ESTADO DE CAMBIOS EN LA POSICION FINANCIERA**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003**

**Recursos financieros Originados por:**

Pérdida del ejercicio	-136.334,10	
Cargos que no afectan al Capital		
De Trabajo : Depreciaciones	<u>15.619,45</u>	
	-120.714,65	
Pasivo Largo Plazo	<u>192.273,17</u>	
		<b>71.558,52</b>

**Recursos Financieros Utilizados en:**

Otros Activos No Corrientes	<u>-192.273,17</u>	
		<b><u>-192.273,17</u></b>

**Disminución en el Capital de Trabajo** **-120.714,65**

**ANALISIS DE LOS CAMBIOS EN EL CAPITAL DE TRABAJO**

**Aumento (disminución) en los Activos Corrientes:**

Caja y Bancos	-5.642,64	
Cuentas por Cobrar	<u>-100.243,30</u>	
		<b>-105.885,94</b>

**( Aumento ) disminución en los Pasivos Corrientes:**

Cuentas por Pagar	-14.870,71	
Gastos Acumulados x Pagar	<u>42,00</u>	
		<b><u>-14.828,71</u></b>

**Disminución en el Capital de Trabajo** **-120.714,65**



**PREDIAL E INVERSIONISTA BOYACA S.A.**  
**ESTADO DE CAMBIOS EN LA POSICION FINANCIERA ( VARIACIONES )**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003**

<u>Rubros</u>	<u>EJERCICIOS</u>		<u>Variación</u>
	<u>2003</u>	<u>2002</u>	
<b><u>ACTIVO CORRIENTE</u></b>	<b><u>789,57</u></b>	<b><u>106.675,51</u></b>	<b><u>-105.885,94</u></b>
Caja y Bancos	95,02	5.737,66	-5.642,64
Cuentas por Cobrar	-	100.243,30	-100.243,30
Impuestos Anticipados	694,55	694,55	-
<b><u>PASIVO CORRIENTE</u></b>	<b><u>202.055,00</u></b>	<b><u>187.226,29</u></b>	<b><u>14.828,71</u></b>
Cuentas por Pagar	202.042,76	187.172,05	14.870,71
Otras Obligaciones	12,24	54,24	-42,00
<b><u>DISMINUCIÓN EN EL CAPITAL DE TRABAJO</u></b>	<b><u>-201.265,43</u></b>	<b><u>-80.550,78</u></b>	<b><u>-120.714,65</u></b>

**PREDIAL E INVERSIONISTA BOYACA S.A.**  
**ESTADO DE CAMBIOS EN LA POSICION FINANCIERA ( VARIACIONES )**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003**

<u>Rubros</u>	<u>EJERCICIOS</u>		<u>Variación</u>
	<u>2003</u>	<u>2002</u>	
<b><u>ACTIVO NO CORRIENTE</u></b>	<b><u>1.524.084,28</u></b>	<b><u>1.347.430,56</u></b>	<b><u>176.653,72</u></b>
<b><u>Activo Fijo</u></b>	<b><u>263.359,76</u></b>	<b><u>278.979,21</u></b>	<b><u>-15.619,45</u></b>
Terrenos	31.128,04	31.128,04	-
Edificios	312.389,09	312.389,09	-
Total Activo Fijo	343.517,13	343.517,13	-
Deprec.Acumulada	-80.157,37	-64.537,92	-15.619,45
 <b><u>OTROS ACTIVOS NO CORR.</u></b>	 <b><u>1.260.724,52</u></b>	 <b><u>1.068.451,35</u></b>	 <b><u>192.273,17</u></b>
Inversiones Largo Plazo	1.260.724,52	1.068.451,35	192.273,17
 <b><u>PASIVO NO CTE. Y PATRIMONIO</u></b>	 <b><u>1.322.818,85</u></b>	 <b><u>1.266.879,78</u></b>	 <b><u>55.939,07</u></b>
 <b><u>PASIVO NO CORRIENTE</u></b>	 <b><u>1.299.489,90</u></b>	 <b><u>1.107.216,73</u></b>	 <b><u>192.273,17</u></b>
<b><u>Pasivo de Largo Plazo</u></b>	<b><u>1.299.489,90</u></b>	<b><u>1.107.216,73</u></b>	<b><u>192.273,17</u></b>
Documentos por Pagar	1.299.489,90	1.107.216,73	192.273,17
 <b><u>PATRIMONIO</u></b>	 <b><u>23.328,95</u></b>	 <b><u>159.663,05</u></b>	 <b><u>-136.334,10</u></b>
Capital Social	400,00	400,00	-
Aporte Fut.Capital.	400,00	400,00	-
Reserva Legal	1.689,33	1.689,33	-
Reserva Facultativa	18.883,92	18.883,92	-
Reserva de Capital	1.265.639,28	1.265.639,28	-
Utilidad ( pérdida ) no Dist. Ejer. Anteriores	-1.127.349,48	-1.020.823,29	-106.526,19
Utilidad ( pérdida ) del Ejercicio	-136.334,10	-106.526,19	-29.807,91
 <b><u>DISMINUCIÓN EN EL CAPITAL DE TRABAJO</u></b>	 <b><u>-201.265,43</u></b>	 <b><u>-80.550,78</u></b>	 <b><u>-120.714,65</u></b>

**PREDIAL E INVERSIONISTA BOYACA S.A.**  
**BALANCE GENERAL COMPARATIVO AÑOS 2002 - 2001**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002**

Rubros	31-Dic-02		31-Dic-01	Notas
	Valores	%	Valores	
<b><u>ACTIVO</u></b>				
<b><u>ACTIVO CORRIENTE</u></b>	<b>106,675.51</b>	<b>7.34</b>	<b>166,825.46</b>	
Caja y Bancos	5,737.66	0.39	9,742.24	2
Cuentas por Cobrar	100,243.30	6.89	156,428.67	3
Impuestos Anticipados	694.55	0.05	654.55	
<b><u>ACTIVO FIJO</u></b>	<b>278,979.21</b>	<b>19.19</b>	<b>234,601.29</b>	5
Terrenos	31,128.04	2.14	31,128.04	
Edificios e Instalaciones	312,389.09	21.48	255,248.73	
	343,517.13	23.62	286,376.77	
Deprec. Acumuladas	-64,537.92	-4.44	-51,775.48	5
<b><u>OTROS ACTIVOS NO CORR</u></b>	<b>1,068,451.35</b>	<b>73.48</b>	<b>1,068,451.35</b>	
Inversiones a Largo Plazo	1,068,451.35	73.48	1,068,451.35	6
<b>TOTAL DEL ACTIVO</b>	<b>1,454,106.07</b>	<b>100.00</b>	<b>1,469,878.10</b>	



**PREDIAL E INVERSIONISTA BOYACA S.A.**  
**BALANCE GENERAL COMPARATIVO AÑOS 2002 - 2001**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002**

Rubros	31-Dic-02		31-Dic-01	Notas
	Valores	%	Valores	
<b><u>PASIVO</u></b>				
<b><u>PASIVO CORRIENTE</u></b>	<b><u>187,226.29</u></b>	<b><u>12.88</u></b>	<b><u>96,872.13</u></b>	
Cuentas por Pagar	187,172.05	12.87	96,820.53	
Oblig. Instituciones Financieras	-	-	-	
Otras Obligaciones	54.24	0.00	51.60	
<b><u>PASIVO LARGO PLAZO</u></b>	<b><u>1,107,216.73</u></b>	<b><u>76.14</u></b>	<b><u>1,107,216.73</u></b>	
Préstamos de Largo Plazo	1,107,216.73	76.14	1,107,216.73	7
<b><u>TOTAL DEL PASIVO</u></b>	<b><u>1,294,443.02</u></b>	<b><u>89.02</u></b>	<b><u>1,204,088.86</u></b>	
<b><u>PATRIMONIO</u></b>				
Capital Social	400.00	0.03	400.00	
Aporte Fut.Capital.	400.00	0.03	-	
Reservas	<u>20,573.25</u>	<u>88.45</u>	<u>20,573.25</u>	10
Legal	1,689.33	0.12	1,689.33	
Facultativa	18,883.92	1.30	18,883.92	
Reserva Reval. Patrimonio	1,265,639.28	87.04	1,265,639.28	
Utilidades (Pérdida) Retenidas	-1,127,349.48	-77.53	-1,020,823.29	
<b><u>TOTAL DEL PATRIMONIO</u></b>	<b><u>159,663.05</u></b>	<b><u>10.98</u></b>	<b><u>265,789.24</u></b>	
<b><u>TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO</u></b>	<b><u>1,454,106.07</u></b>	<b><u>100.00</u></b>	<b><u>1,469,878.10</u></b>	

**PREDIAL E INVERSIONISTA BOYACA S.A.**  
**ESTADO COMPARATIVO DE PERDIDAS Y GANANCIAS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002**

Rubros	31-Dic-02		31-Dic-01	
	Valores	%	Valores	%
<b><u>VENTAS NETAS</u></b>	<b><u>9,382.60</u></b>	<b><u>100.00</u></b>	<b><u>10,064.00</u></b>	<b><u>100.00</u></b>
<b><u>COSTO DE VENTAS</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>-</u></b>
	-	-	-	-
<b><u>UTILID.BRUTA VENTAS</u></b>	9,382.60	100.00	10,064.00	100.00
<b><u>GTOS GENERALES</u></b>	118,074.14	1,258.44	107,420.39	1,067.37
Gtos. De Adm.	19,222.62	204.88	107,420.39	1,067.37
Gtos. Financieros	98,851.52	1,053.56	-	-
<b><u>UTILID. OPERACIONAL</u></b>	<b><u>-108,691.54</u></b>	<b><u>-1,158.44</u></b>	<b><u>-97,356.39</u></b>	<b><u>-967.37</u></b>
Otros Ingresos	2,165.35	23.08	1,921.61	19.09
<b><u>UTILID.ANTES 15 % + 25% IR</u></b>	<b><u>-106,526.19</u></b>	<b><u>-1,135.36</u></b>	<b><u>-95,434.78</u></b>	<b><u>-948.28</u></b>
<b><u>UTILID.EJERCICIO</u></b>	<b><u>-106,526.19</u></b>	<b><u>-1,135.36</u></b>	<b><u>-95,434.78</u></b>	<b><u>-948.28</u></b>

**PREDIAL E INVERSIONISTA BOYACA S.A.**  
**ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002**

Rubros	Dic-31-2001	Asignaciones	Dic-31-2002
Capital Social	400.00	-	400.00
Aporte Fut. Capital.	-	400.00	400.00
Reservas	20,573.25	-	20,573.25
Legal	1,689.33	-	1,689.33
Facultativa	18,883.92	-	18,883.92
Reserva Reval. Patrimonio	1,265,639.28	-	1,265,639.28
Utilidades (Pérdida) Retenidas	-1,020,823.29	-106,526.19	-1,127,349.48
<b>TOTAL DEL PATRIMONIO</b>	<b>265,789.24</b>	<b>-106,126.19</b>	<b>159,663.05</b>



**PREDIAL E INVERSIONISTA BOYACA S.A.**  
**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO METODO INDIRECTO**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002**

<b>Flujos de Efectivo en Actividades Operativas</b>		
Perdida del ejercicio	-106,526.19	
Ajuste por		
Gastos que no constituyen desembolso		
Depreciaciones y Amortizaciones	12,762.44	
Ingresos que no constituyen cobros		
Aumento en Provisiones Ctas. Incobrables	-	
<b>Efectivo neto usado en actividades operativas</b>	<b>-93,763.75</b>	
<b>de cambio en el capital de trabajo</b>		
Disminución en ctas y Doc. x Cobrar	56,185.37	
Aumento en Impuestos Anticipados	-40.00	
Pago Participación Trabajadores de I. Renta		
Disminución en Activos Diferidos	-	
Aumento en Cuentas y Doc. Por Pagar	90,351.52	
Aumento en Gastos Acumulados por Pagar	2.64	
<b>Efectivo neto proveniente de actividades operativas</b>		<b>52,735.78</b>
<b>Flujos de Efectivo en actividades de inversión</b>		
Aumento en Activo Fijo	-57,140.36	
<b>Efectivo neto usado en actividades de inversión</b>		<b>-57,140.36</b>
<b>Flujos de Efectivo en actividades de financiamiento</b>		
Aportes Futuras Capitalizaciones	400.00	
<b>Efectivo neto proveniente de actividades de financiamiento</b>		<b>400.00</b>
<b>Disminución neta en efectivos y sus equivalentes</b>		<b>-4,004.58</b>
<b>Efectivos y sus equivalentes al inicio del periodo</b>		<b>9,742.24</b>
<b>Efectivo y sus equivalentes al final del periodo</b>		<b>5,737.66</b>

**PREDIAL E INVERSIONISTA BOYACA S.A.**  
**ESTADO DE CAMBIOS EN LA POSICION FINANCIERA**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002**

<b>Recursos financieros Originados por:</b>		
Utilidad del ejercicio	-106,526.19	
Cargos que no afectan al Capital de Trabajo		
Depreciaciones y Amortizaciones	18,112.59	
Gastos Anticipados	-5,350.15	
		-93,763.75
<b>Recursos Financieros Utilizados en:</b>		
I.Renta y Part. Trabajadores	-	
Pasivo Largo Plazo	-	
Aportes Futura Capitalizaciones	400.00	
Adquisicion activos Fijos	-57,140.36	
		-56,740.36
<b>Disminución del Capital de Trabajo</b>		-150,504.11
<b>ANALISIS DE LOS CAMBIOS EN EL CAPITAL DE TRABAJO</b>		
<b>Aumento (disminución ) en los activos corrientes:</b>		
Caja y Bancos	-4,004.58	
Cuentas por Cobrar	-56,185.37	
Impuestos Anticipados	40.00	
		-60,149.95
<b>( Aumento ) disminucion en los Pasivos Corrientes:</b>		
Cuentas por Pagar	-90,351.52	
Gastos Acumulados x Pagar	-2.64	
		-90,354.16
<b>Disminución del Capital de Trabajo</b>		-150,504.11

**PREDIAL E INVERSIONISTA BOYACA S.A.**  
**ESTADO DE CAMBIOS EN LA POSICION FINANCIERA ( VARIACIONES )**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002**

Rubros	31-Dic-02	31-Dic-01	Variaciones
<b><u>ACTIVO</u></b>			
Caja y Bancos	5,737.66	9,742.24	-4,004.58
Cuentas por Cobrar	100,243.30	156,428.67	-56,185.37
Impuestos Anticipados	694.55	654.55	40.00
<b><u>TOT.ACT.CORRIENTE</u></b>	<b>106,675.51</b>	<b>166,825.46</b>	<b>-60,149.95</b>
<b><u>PASIVO CORRIENTE</u></b>			
Cuentas por Pagar	187,172.05	96,820.53	90,351.52
Otras Obligaciones	54.24	51.60	2.64
<b><u>TOTAL PASIVO CORRIENTE</u></b>	<b>187,226.29</b>	<b>96,872.13</b>	<b>90,354.16</b>
<b>VARIACION EN EL CAPITAL DE TRABAJO</b>	<b>-80,550.78</b>	<b>69,953.33</b>	<b>-150,504.11</b>



**PREDIAL E INVERSIONISTA BOYACA S.A.**  
**ESTADO DE CAMBIOS EN LA POSICION FINANCIERA ( VARIACIONES )**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002**

Rubros	Dic-02	Dic-01	Variaciones
<b><u>ACTIVO NO CORRIENTE</u></b>			
<b><u>PROPIEDADES</u></b>			
Terrenos	31,128.04	31,128.04	-
Edificios e Instalaciones	312,389.09	255,248.73	57,140.36
	343,517.13	286,376.77	57,140.36
Deprec. Acumuladas	-64,537.92	-51,775.48	-12,762.44
	<b>278,979.21</b>	<b>234,601.29</b>	<b>44,377.92</b>
<b><u>ACTIVO DIFERIDO</u></b>	-	-	-
<b><u>OTROS ACTIVOS NO CORR.</u></b>	<b>1,068,451.35</b>	<b>1,068,451.35</b>	-
<b><u>TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE</u></b>	<b>1,347,430.56</b>	<b>1,303,052.64</b>	<b>44,377.92</b>
<b><u>PASIVO NO CORRIENTE</u></b>			
<b><u>PASIVO LARGO PLAZO</u></b>	<b>1,107,216.73</b>	<b>1,107,216.73</b>	-
<b><u>PATRIMONIO</u></b>			
Capital Social	400.00	400.00	-
Aporte Fut. Capital.	400.00	-	400.00
Reservas	20,573.25	20,573.25	-
Legal	1,689.33	1,689.33	-
Facultativa	18,883.92	18,883.92	-
Reserva Reval. Patrimonio	1,265,639.28	1,265,639.28	-
Utilidades (Pérdida) Retenidas	-1,127,349.48	-1,020,823.29	-106,526.19
	<b>159,663.05</b>	<b>265,789.24</b>	<b>-106,126.19</b>
<b><u>TOTAL PASIVO NO CORRIENTE</u></b>	<b>1,266,879.78</b>	<b>1,373,005.97</b>	<b>-106,126.19</b>
<b><u>DISMINUCION EN EL CAPITAL DE TRABAJO</u></b>	<b>-80,550.78</b>	<b>69,953.33</b>	<b>-150,504.11</b>