

13858

**PREDIAL E INVERSIONISTA RUMICHACA S.A.**

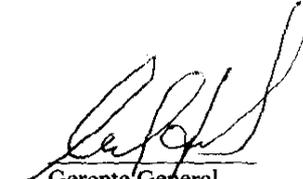
**SEÑORES  
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS  
CIUDAD.-**

24.887

De mis consideraciones:

Adjunto a la presente según lo establecido, Contrato de Auditoria Externa, la cual fue emitida por el Eco. Efren Hernandez Varela con Registro Nacional Auditoria Externa # 090, de nuestra empresa con expediente #0004887 del año 2002.

Atentamente,

  
Gerente General

09 JUL. 2003  
Mla. Cerezo

# Econ. EFRÉN HERNÁNDEZ VARELA

4887

Guayaquil, 2003

A los Miembros del Directorio y Accionistas de

PREDIAL E INVERSIONISTA RUMICHACA S. A.

Econ. Efrén Hernández Varela, Auditor Independiente, he auditado el Balance General de la Compañía PREDIAL E INVERSIONISTA RUMICHACA 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.

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

En nuestra opinión, los Estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de

PREDIAL E INVERSIONISTA RUMICHACA S. A.

al 31 de Diciembre de 2002, 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.

*Efrén Hernández Varela*

Econ. Efrén Hernández Varela.

R.N.A.E. ~~090~~

C.P.A. 445

1

**PREDIAL E INVERSIONISTA RUMICHACA 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>502.318,93</b>	<b>11,53</b>	<b>443.989,00</b>	
Caja y Bancos	22.624,89	0,52	2.292,10	3
Cuentas por Cobrar	461.536,92	10,60	437.601,29	4
Impuestos Anticipados	5.436,23	0,12	4.095,61	
Otros Activos Corrientes	12.720,89	0,29	-	
<b><u>ACTIVO FIJO</u></b>	<b>2.420.578,25</b>	<b>55,57</b>	<b>2.492.959,75</b>	6
Terrenos	243.268,34	5,58	243.268,34	
Edificios	2.430.157,11	55,79	2.430.157,11	
Instalaciones	64.953,10	1,49	64.498,40	
Muebles y Enseres	416,71	0,01	-	
Equipos	75.949,58	1,74	72.474,90	
Vehículos	158.189,99	3,63	158.189,99	
Otros Activos Fijos	174,72	0,00	-	
	2.973.109,55	68,25	2.968.588,74	
Deprec. Acumuladas	-552.531,30	-12,68	-475.628,99	
<b><u>ACTIVO DIFERIDO</u></b>	<b>1.424.106,22</b>	<b>32,69</b>	<b>1.276.556,77</b>	
Gastos Anticipados	1.391.220,85	31,94	1.277.937,71	
Otros Activos No Corrientes	34.266,31	0,79	-	
Amortiz. Acumul.	-1.380,94	-0,03	-1.380,94	
<b><u>OTROS ACTIVOS NO CORR.</u></b>	<b>8.886,35</b>	<b>0,20</b>	<b>-</b>	
Inversiones Largo Plazo	8.886,35	0,20	-	
<b>TOTAL DEL ACTIVO</b>	<b>4.355.889,75</b>	<b>100,00</b>	<b>4.213.505,52</b>	

**PREDIAL E INVERSIONISTA RUMICHACA 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>2.372.608,93</u></b>	<b><u>54,47</u></b>	<b><u>2.168.657,22</u></b>	
Cuentas por Pagar	982.398,09	22,55	1.021.972,11	
Oblig. Instituciones Financieras	1.371.596,08	31,49	1.135.220,18	
Otras Obligaciones	2.265,36	0,05	1.575,53	
Otros Pasivos no Corrientes	16.349,40	0,38	9.889,40	
<b><u>PASIVO LARGO PLAZO</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>-</u></b>	
<b><u>TOTAL DEL PASIVO</u></b>	<b><u>2.372.608,93</u></b>	<b><u>54,47</u></b>	<b><u>2.168.657,22</u></b>	
<b><u>PATRIMONIO</u></b>				
Capital Social	16.320,00	0,37	16.320,00	
Aporte Fut.Capital.	283.720,92	6,51	283.720,92	
Reservas	1.803.987,54	41,41	1.803.987,54	10
Utilidades ( Perdas ) Retenidas	-120.747,64	-2,77	-59.180,16	
<b><u>TOTAL DEL PATRIMONIO</u></b>	<b><u>1.983.280,82</u></b>	<b><u>45,53</u></b>	<b><u>2.044.848,30</u></b>	
<b><u>TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO</u></b>	<b><u>4.355.889,75</u></b>	<b><u>100,00</u></b>	<b><u>4.213.505,52</u></b>	

**PREDIAL E INVERSIONISTA RUMICHACA 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>167.052,04</u></b>	<b><u>100,00</u></b>	<b><u>101.567,34</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>	167.052,04	100,00	101.567,34	100,00
<b><u>GTOS GENERALES</u></b>	228.619,52	136,86	160.747,50	158,27
Gtos. De Adm.	56.820,38	34,01	65.850,67	64,83
Amortización y Depreciación	76.902,31	46,03	-	-
Gtos. Financieros	94.896,83	56,81	94.896,83	93,43
<b><u>UTILID. OPERACIONAL</u></b>	<b><u>-61.567,48</u></b>	<b><u>-36,86</u></b>	<b><u>-59.180,16</u></b>	<b><u>-58,27</u></b>
<b><u>UTILID.ANTES 15 % + 25% IR</u></b>	<b><u>-61.567,48</u></b>	<b><u>-36,86</u></b>	<b><u>-59.180,16</u></b>	<b><u>-58,27</u></b>
15 % Participación trabajadores	-	-	-	-
Impto.Renta	-	-	-	-
<b><u>UTILID.EJERCICIO</u></b>	<b><u>-61.567,48</u></b>	<b><u>-36,86</u></b>	<b><u>-59.180,16</u></b>	<b><u>-58,27</u></b>

**PREDIAL E INVERSIONISTA RUMICHACA S. A.**  
**ESTADO DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002**

Rubros	Dic-31-2001	Asignaciones	Dic-31-2002
Capital Social	16.320,00	-	16.320,00
Aporte Fut. Capital.	283.720,92	-	283.720,92
Reservas	1.803.987,54	-	1.803.987,54
Utilidades ( Perdas ) Retenidas	-59.180,16	-61.567,48	-120.747,64
<b>TOTAL DEL PATRIMONIO</b>	<b>2.044.848,30</b>	<b>-61.567,48</b>	<b>1.983.280,82</b>

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

<b>Flujos de Efectivo en Actividades Operativas</b>		
Perdida del ejercicio	-61.567,48	
Ajuste por		
Gastos que no constituyen desembolso		
Depreciaciones y Amortizaciones	76.902,31	
<b>Efectivo neto proveniente de actividades operativas antes de cambio en el capital de trabajo</b>	<b>15.334,83</b>	
Aumento en ctas y Doc. x Cobrar	-23.935,63	
Aumento en Impuestos Anticipados	-1.340,62	
Aumento en Otros Activos Corrientes	-12.720,89	
Aumento en Activos Diferidos	-147.549,45	
Aumento en Otros Pasivos no Corrientes	6.460,00	
Disminución en Cuentas y Doc. por Pagar	-39.574,02	
Aumento en Gastos Acumulados por Pagar	689,83	
<b>Efectivo neto usado en actividades operativas</b>		<b>-202.635,95</b>
<b>Flujos de Efectivo en actividades de inversión</b>		
Aumento en Activo Fijo	-4.520,81	
<b>Efectivo neto usado en actividades de inversión</b>		<b>-4.520,81</b>
<b>Flujos de Efectivo en actividades de financiamiento</b>		
Aumento en otras Obligaciones Inst. Financieras	236.375,90	
Aumento en Activo Largo Plazo	-8.886,35	
<b>Efectivo neto proveniente de actividades de financiamiento</b>		<b>227.489,55</b>
<b>Aumento neto en efectivo y sus equivalentes</b>		<b>20.332,79</b>
<b>Efectivos y sus equivalentes al inicio del periodo</b>		<b>2.292,10</b>
<b>Efectivo y sus equivalentes al final del periodo</b>		<b>22.624,89</b>

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

<b>Recursos financieros Originados por:</b>		
Utilidad ( Perdida ) del ejercicio	-61.567,48	
Cargos que no afectan al Capital de Trabajo		
Depreciaciones y Amortizaciones	76.902,31	
Gastos Anticipados	-147.549,45	
		-132.214,62
<b>Recursos Financieros Utilizados en:</b>		
Inversiones Largo Plazo	-8.886,35	
Adquisición activos Fijos	-4.520,81	
		-13.407,16
<b>Disminución del Capital de Trabajo</b>		<b>-145.621,78</b>
<b>ANÁLISIS DE LOS CAMBIOS EN EL CAPITAL DE TRABAJO</b>		
<b>Aumento (disminución ) en los activos corrientes:</b>		
Caja y Bancos	20.332,79	
Cuentas por Cobrar	23.935,63	
Impuestos Anticipados	1.340,62	
Otros Activos Corrientes	12.720,89	
		58.329,93
<b>( Aumento ) disminución en los Pasivos Corrientes:</b>		
Cuentas por Pagar	39.574,02	
Obligaciones Inst. Financieras	-236.375,90	
Obligaciones por Pagar	-6.460,00	
Gastos Acumulados x Pagar	-689,83	
		-203.951,71
<b>Disminución del Capital de Trabajo</b>		<b>-145.621,78</b>

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

Rubros	31-Dic-02	31-Dic-01	Variaciones
<b><u>ACTIVO</u></b>			
Caja y Bancos	22.624,89	2.292,10	20.332,79
Cuentas por Cobrar	461.536,92	437.601,29	23.935,63
Impuestos Anticipados	5.436,23	4.095,61	1.340,62
Otros Activos Corrientes	12.720,89	-	12.720,89
<b><u>TOT.ACT.CORRIENTE</u></b>	<b>502.318,93</b>	<b>443.989,00</b>	<b>58.329,93</b>
<b><u>PASIVO CORRIENTE</u></b>			
Cuentas por Pagar	982.398,09	1.021.972,11	-39.574,02
Oblig. Instituciones Financieras	1.371.596,08	1.135.220,18	236.375,90
Otras Obligaciones	2.265,36	1.575,53	689,83
Otros Pasivos no Corrientes	16.349,40	9.889,40	6.460,00
<b><u>TOTAL PASIVO CORRIENTE</u></b>	<b>2.372.608,93</b>	<b>2.168.657,22</b>	<b>203.951,71</b>
<b>VARIACIÓN EN EL CAPITAL DE TRABAJO</b>	<b>-1.870.290,00</b>	<b>-1.724.668,22</b>	<b>-145.621,78</b>

**PREDIAL E INVERSIONISTA RUMICHACA S. A.**  
**ESTADO DE CAMBIOS EN LA POSICIÓN 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	243.268,34	243.268,34	-
Edificios	2.430.157,11	2.430.157,11	-
Instalaciones	64.953,10	64.498,40	454,70
Muebles y Enseres	416,71	-	416,71
Equipos	75.949,58	72.474,90	3.474,68
Vehículos	158.189,99	158.189,99	-
Otros Activos Fijos	174,72	-	174,72
Deprec. Acumuladas	2.973.109,55	2.968.588,74	4.520,81
	-552.531,30	-475.628,99	-76.902,31
	<b>2.420.578,25</b>	<b>2.492.959,75</b>	<b>-72.381,50</b>
<b><u>ACTIVO DIFERIDO</u></b>	<b>1.424.106,22</b>	<b>1.276.556,77</b>	<b>147.549,45</b>
<b><u>OTROS ACTIVOS NO CORR.</u></b>	<b>8.886,35</b>	<b>-</b>	<b>8.886,35</b>
<b><u>TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE</u></b>	<b>3.853.570,82</b>	<b>3.769.516,52</b>	<b>84.054,30</b>
<b><u>PASIVO NO CORRIENTE</u></b>			
<b><u>PASIVO LARGO PLAZO</u></b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b><u>PATRIMONIO</u></b>			
Capital Social	16.320,00	16.320,00	-
Aporte Fut. Capital.	283.720,92	283.720,92	-
Reservas	1.803.987,54	1.803.987,54	-
Utilidades ( Perdidas ) Retenidas	-120.747,64	-59.180,16	-61.567,48
	<b>1.983.280,82</b>	<b>2.044.848,30</b>	<b>-61.567,48</b>
<b><u>TOTAL PASIVO NO CORRIENTE</u></b>	<b>1.983.280,82</b>	<b>2.044.848,30</b>	<b>-61.567,48</b>
<b>INCREMENTO EN EL CAPITAL DE TRABAJO</b>	<b>-1.870.290,00</b>	<b>-1.724.668,22</b>	<b>-145.621,78</b>

NOTA No. 3.- DISPONIBLE EN CAJA Y BANCOS.

El siguiente es un detalle al 31 de diciembre del 2002:

Caja y Bancos	22.624.89
---------------	-----------

NOTA No. 4.- CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR.

Las cuentas y documentos por cobrar están respaldados por la garantía que toma la compañía sobre los servicios que originan el crédito. Esta cuenta tiene una rotación rápida ya que la política de la empresa es de pago al contado o a corto plazo.

Las cuentas por cobrar no incluye la provisión para las cuentas dudosas. El siguiente es un detalle al 31 de Diciembre de 2002.

Cuentas por Cobrar Clientes	458.785.54
Prestamos a Empleados	980.00
Otras Cuentas por Cobrar	1.771.38
	=====
Suman	461.536.92

NOTA No. 5.- INVENTARIOS.

Debido al objeto social de la empresa no existen saldos en este rubro al 31 de Diciembre de 2002.

NOTA No. 6.- PROPIEDADES.

A continuación se presenta un detalle del activo fijo al 31 de Diciembre de 2002; Los Terrenos no se Deprecian.

Terrenos	243.268.34
Edificios	2.430.157.11
Instalaciones	64.953.10
Muebles y Enseres	416.71
Equipos	75.949.58
Vehículos	158.189.99
Otros Activos Fijos	174.72
	-----
Suman	2.973.109.55
Depreciación Acumulada	-552.531.30
	-----
Total Activo Fijo Neto	2.420.578.25
	=====

Los activos fijos se han depreciado con base en el método de línea recta con los siguientes porcentajes.

Edificios	2%
Instalaciones	10%
Equipos y Herramientas	10%
Vehículos	20%

que se consideran adecuados para la vida útil de los correspondientes activos.

NOTA No. 7.- PASIVOS A LARGO PLAZO.

Al 31 de Diciembre del 2002 la compañía no presenta saldos en los Pasivos a Largo Plazo.

NOTA No. 8.- PROVISIONES

Al 31 de diciembre del 2002 la empresa no presenta saldos en los rubros de Provisiones.

NOTA No. 9.- ACTIVOS Y PASIVOS CONTINGENTES.

La empresa no presenta saldos en los Activos y Pasivos Contingentes al 31 de diciembre de 2002.

NOTA No. 10.- RESERVA LEGAL Y FACULTATIVA.

Durante el 2002 la compañía no ha incrementado el monto de su Reserva Legal y Facultativa en el ejercicio actual.

NOTA No. 11.- 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 para ello. La verificación de la exactitud de las retenciones en la fuente será hecha por los Auditores Tributarios del Servicio de Rentas Internas.

NOTA No. 12.- RECLASIFICACIONES.

Después de revisar y verificar las reconciliaciones bancarias y los saldos de las cuentas colectivas, algunas cifras y rubros de los estados financieros han sido reclasificados con propósitos comparativos.