

ECON. ALEJANDRO ESPINOZA JÁCOME
Auditor Externo Calificado # 158
Cda. "El Condor" Manz. "A" Villa 12 Telf. 233784 - Casilla 10018
Guayaquil - Ecuador

=====

INFORME DE AUDITOR INDEPENDIENTE

Señores
INMOBILIARIA PADSOL C.A.
Ciudad.-

He auditado el Balance General adjunto de **INMOBILIARIA PADSOL C.A.** al 31 de Diciembre del 2.000, y los correspondientes Estados de Resultados, Evolución del Patrimonio de los Accionistas y de cambios en la Situación Financiera por el año 2.000

Estos Estados Financieros son de responsabilidad de la administración de la empresa. Mi opinión sobre estos Estados Financieros basándome en mi auditoría es:

Mi auditoría fue efectuada de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas. Estas normas requieren que las auditorías sean diseñadas y ejecutadas para obtener seguridad razonable de sí los Estados Financieros están libres de errores importantes. La auditoría incluye el examen mediante pruebas de las evidencias que respalden las cifras y revelaciones de los Estados Financieros.

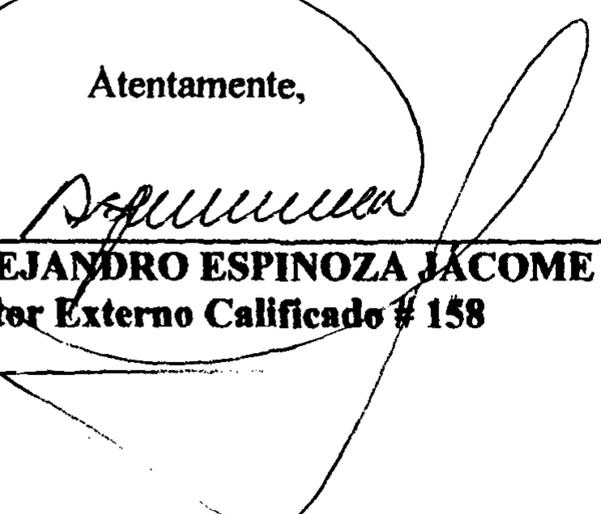
La auditoría también requiere de la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y las estimaciones importantes hechas por la administración; así como la evaluación de la presentación de los Estados Financieros en su conjunto.

Creo que mi auditoría proporciona una base razonable para mi opinión.

Debido a la crisis económica del país; el 9 de Enero del 2.000, el Gobierno Ecuatoriano decretó la dolarización de su economía, adoptando la moneda de E.U.A., como su moneda de curso legal en todo el Ecuador, teniendo como base el tipo de cambio de S/.25.000,00 sucres por cada dólar; en consecuencia, la empresa ha realizado todo el movimiento relacionado con la conversión a la dolarización de los Estados Financieros de acuerdo a la **NORMA ECUATORIANA DE CONTABILIDAD (NEC 17)** promulgada en la Ley.

En mi opinión los Estados Financieros mencionados en el primer párrafo, presentan razonablemente en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **INMOBILIARIA PADSOL C.A.**, al 31 de Diciembre del 2000, los resultados de sus operaciones y los cambios en su situación financiera por el año terminado en la fecha, están elaborados de acuerdo con principios de contabilidad establecidos en las **NORMAS ECUATORIANAS DE CONTABILIDAD (NEC # 16 y 17)** y promulgados por la Ley.

Atentamente,



ECON. ALEJANDRO ESPINOZA JÁCOME
Auditor Externo Calificado # 158

**INMOBILIARIA PADSOL C.A.
BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2.000**

**ACTIVO
CORRIENTE**

BANCOS	NOTA 2	2,047.16	
PAGOS ANTICIPADOS (IMPUESTOS)	NOTA 3	823.88	
TOTAL ACTIVO CORRIENTE			2,871.04

**FIJO
NO DEPRECIABLE
TERRENOS**

NOTA 1	
	7,646.79

DEPRECIABLES

	698,342.90	
EDIFICIOS	20,093.47	
MÁQUINARIAS Y EQUIPOS	23,553.09	
MUEBLES Y ENSERES	21,590.00	
VEHICULOS	<u>763,579.46</u>	
	- 198,156.21	565,423.25
DEPRECIACIÓN ACUMULADA		

TOTAL ACTIVO FIJO		<u>573,070.04</u>
--------------------------	--	--------------------------

TOTAL ACTIVOS		<u>575,941.08</u>
----------------------	--	--------------------------

**INMOBILIARIA PADSOL C.A.
BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2.000**

PASIVO

CORRIENTE

CUENTAS POR PAGAR:	NOTA 4	157.56
GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR	NOTA 5	133.46
IMPUESTOS FISCALES	NOTA 6	107.76
OBLIGACIONES AL IESS	NOTA 7	144.33
ACCIONISTAS	NOTA 8	98,067.72

TOTAL PÁSIVO CORRIENTE

98,610.83

PÁTRIMONIO

CAPITAL SOCIAL	800.00
APORTES SOCIOS FUTURAS CAPITALIZACIONES	49,131.71
RESERVA LEGAL	400.00
RESERVA POR REVALORIZACION PATRIMONIO	342,715.86
REEXPRESION MONETARIA	132,971.77
PERDIDAS ACUMULADAS A DIC. 31-99	- 20,153.03
PERDIDAS PRESENTE EJERCICIO	- 28,536.06

TOTAL PATRIMONIO

477,330.25

TOTAL PASIVO Y PÁTRIMONIO

575,941.08

**INMOBILIARIA PADSOL C.A.
ESTADO DE GANANCIAS Y PERDIDAS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2.000**

INGRESOS POR ARRIENDOS	5,700.00
GASTOS OPERACIONALES:	<u>- 46,459.24</u>
	- 40,759.24
OTROS INGRESOS NO OPERACIONALES	<u>3,572.43</u>
	- 37,186.81
RESULTADO EXPOSICION INFLACION	<u>8,650.75</u>
PERDIDA DEL EJERCICIO	SI. - <u><u>28,536.06</u></u>

INMOBILIARIA PADSOL C.A.
MOVIMIENTO DE LAS CUENTAS DE ACTIVOS FIJOS
EN EL AÑO 2000 Y SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000

	SALDO A DICIEMBRE 31/97	INCREMENTOS	DECREMENTOS	APLICACION NEC 17	TOTAL
TERRENOS	685.83	6,000.00	-	960.96	7,646.79
EDIFICIOS	317,751.12	7,036.82	-	373,554.96	698,342.90
MAQUINARIAS Y EQUIPOS	7,969.95	-	-	12,123.52	20,093.47
MUEBLES Y ENSERES	9,838.93	-	-	13,714.16	23,553.09
VEHICULOS	7,734.54	21,590.00	- 19,274.18	11,539.64	21,590.00
	343,980.37	34,626.82	- 19,274.18	411,893.24	771,226.25
DEPRECIACION ACUMULADA					198,156.21

573,070.04

INMOBILIARIA PADSOL C.A.
EVOLUCION DEL PATRIMONIO DE LOS SOCIOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2000

	CAPITAL SOCIAL	APORTE FUTURA CAPITALIZACION	RESERVAS LEGAL	REEXPRES. REVAL. PATRIMONIO	REEXPRESION MONETARIA	PERDIDAS ANOS ANTERIORES	PERDIDAS DEL EJERCICIO	TOTAL
SALDO A DIC 31/99	800.00	49,131.71	497.06	153,110.96	-	16,615.52	-	186,924.21
CAPITAL SOCIAL	-	-	-	-	-	-	-	-
APORTE SOCIO FUT-CAPITALIZA	-	-	-	-	-	-	-	-
RESERVA LEGAL	-	-	97.06	-	-	-	-	97.06
RESERVA REVALORIZ. PATRIMONIO	-	-	-	189,604.90	-	-	-	189,604.90
REEXPRESION MONETARIA	-	-	-	-	132,971.77	-	-	132,971.77
PERDIDAS ANTERIORES	-	-	-	-	-	3,537.51	-	3,537.51
PERDIDAS PRESENTE EJERCICIO	-	-	-	-	-	-	28,536.06	28,536.06
TOTAL:	800.00	49,131.71	400.00	342,715.86	132,971.77	20,153.03	28,536.06	477,330.25

INMOBILIARIA PADSOL C.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL
PERIODO DEL 1 DE ENERO DEL 2000 AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000**

PRIMERA PARTE

NOTA 1.-

PRINCIPALES POLÍTICAS Y PRACTICAS CONTABLES

a) BASE DE PRESENTACIÓN

Los Estados Financieros de **INMOBILIARIA PADSOL C.A.**, están preparados de acuerdo con las **NORMAS ECUATORIANAS DE CONTABILIDAD (NEC 17)**, así como también a los principios y prácticas contables establecidas o autorizadas por la **SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS Y EL MINISTERIO DE FINANZAS**.

b) PERIODO CONTABLE

Los Estados Financieros corresponden al Ejercicio Económico comprendido entre el 1 de Enero del 2000 y el 31 de Diciembre del 2000.

c) SISTEMA CONTABLE

El Sistema contable aplicado es el de la Partida Doble, en moneda extranjera e idioma nacional.

d) PROVISION PARA CUENTAS INCOBRABLES

La empresa no efectúa provisiones para cuentas incobrables o de dudosa recuperación.

e) **ACTIVOS FIJOS**

Los Activos Fijos se registran a su costo real de adquisición, mas la reexpresión monetaria integral, por la utilización del índice especial de corrección de brecha; mas el coeficiente de ajuste por inflación. Cuyos índices son afectados en base a los decretos gubernamentales, con el objetivo de mantener el valor original, las erogaciones y reparaciones se cargan a gasto al incurrirse en ellas; mientras que las mejoras de importancia se capitalizan. La depreciación se calcula por el método de línea recta, tomando como base la vida útil estimada de los activos relacionados.

f) **PROVISION PARA CARGAS SOCIALES**

La empresa efectúa provisiones para cargas sociales, a fin de evitar problemas laborales imprevistos que se puedan presentar.

g) **CONVERSIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS**

La compañía se ha acogido a los decretos, reglamentos y disposiciones que el gobierno emitió; es decir, la reglamentación sobre la aplicación del sistema de Reexpresión y Conversión Integral de los Estados Financieros al esquema de Dolarización habiéndose aplicado a los siguientes rubros:

- Propiedad y Equipos
- Patrimonio

Para su aplicación se ha tomado de base el apéndice I (Tabla de Índice de corrección de la Brecha entre la devaluación y la inflación); el apéndice II (Tabla de Coeficiente de ajuste por Inflación).

NOTA 2.-

BANCOS

La empresa realiza pagos mediante cheques, lo cual facilita el control de cada transacción que se lleva a cabo facilitando de esta manera el control.

NOTA 3.-

IMPUESTOS

Corresponden a pagos anticipados por I.V.A. e Impuesto a la Renta por años 1.997 y 1.998.

NOTA 4.-

CUENTAS POR PAGAR

Este rubro esta conformado por:

Proveedores	US\$ 74,72
Anticipo de Clientes	<u>83,14</u>

NOTA 5

GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR

Son provisiones sociales que la empresa realiza, a fin de prevenir cualquier contingencia laboral.

NOTA 6

IMPUESTOS FISCALES

Retenciones en la Fuente	US\$ 0,76	
I.V.A. cobrado	<u>107,00</u>	107,76

NOTA 7

OBLIGACIONES AL IESS

Corresponden a Aportes al IESS	US\$ 43,12	
Fondo de Reserva	<u>101,21</u>	144,33

NOTA 8

ACCIONISTAS

Corresponden a valores entregados a la empresa por el Sr. Francisco Pérez Febres Cordero.

NOTA: 9.

CAPITAL

El capital suscrito y pagado de la Compañía al 31 de Diciembre del 2.000 está conformado de la siguiente manera:

ACCIONISTAS	NUMERO DE ACCIONES	%	VALOR DE CADA ACCION	TOTAL EN DOLARES
Francisco Pérez F. Cordero	3.912	97.80	0.20	782.40
Silvia Armijos de Pérez	88	2.20	0.20	17.60
	<u>4.000</u>	<u>100%</u>	<u>0.20</u>	<u>\$ 800.00</u>

NOTA 10

RESULTADO POR LA EXPOSICION A LA INFLACION (NEC 16)

La empresa considerando que en la NORMA ECUATORIANA DE CONTABILIDAD (NEC 16) en su Artículo 26 literal a), que en la parte pertinente dice:

La ganancia o perdida de acuerdo con ésta norma debe aplicarse a los resultados; se debe revelar como parte de los Resultados Financieros.

Inmobiliaria PADSOL C.A. ha cumplido con ésta disposición legal.

NOTA 11

EVENTOS SUBSIGUIENTES

Entre el 31 de Diciembre del 2.000 y la fecha de preparación de estos estados financieros, no se produjeron eventos que en opinión de la administración de INMOBILIARIA PADSOL C.A., pudiera tener efectos significativos sobre dichos estados financieros.

SEGUNDA PARTE

MOTIVO DEL EXAMEN

La AUDITORÍA a los Estados Financieros INMOBILIARIA PADSOL C.A., se llevó a cabo de acuerdo a las disposiciones de la vigente Ley de Compañías, en su Artículo 58 y publicado en el Registro Oficial # 594 de Diciembre 30 del 1.986.

BASE LEGAL

Mediante Escritura Pública inscrita en el Registro Mercantil el 7 de Marzo 1.990, con fojas 8.030 al 8.038; Número 2.393 del Registro Mercantil y anotada bajo el número 3.718 del repertorio **INMOBILIARIA PADSOL C.A.**

OBJETIVOS DE LA AUDITORIA EXTERNA

- a) El de determinar los estados financieros presentados por **INMOBILIARIA PADSOL C.A.**
- b) El de verificar la confiabilidad de la información financiera.
- c) El de poner de manifiesto las desviaciones e irregularidades si hubiere en las operaciones administrativas y financieras.
- d) El de evaluar el control interno, administrativo y financiero.
- e) El determinar el grado de incumplimiento de las políticas, presupuestos, disposiciones legales, decretos, reglamentos y demás leyes aplicables para el efecto.

ALCANCE DE LA AUDITORIA

La auditoría abarcó el periodo del 1 de Enero del 2000 al 31 de Diciembre del año 2000, habiendo iniciado mi trabajo el 30 de Enero del 2002, habiéndolo concluido el 8 de Marzo del 2002.

PRINCIPALES FUNCIONARIOS

PRESIDENTE	SILVIA ARMIJOS DE PEREZ
GERENTE GENERAL	FRANCISCO PEREZ FEBRES CORDERO
CONTADOR GENERAL	JOSE TOBAR REAL

SISTEMA DE CONTROL INTERNO

Durante el examen de auditoría practicado a los Estados Financieros de **INMOBILIARIA PADSOL C.A.**, he podido constatar que el control interno aplicado en la empresa, es el adecuado, lo cual permite los aspectos siguientes:

- a) Se utilizan formularios de ingresos y egresos para cada transacción que se efectúa, los mismos que son impresos y numerados cronológicamente llevando además las firmas de responsabilidad de los funcionarios competentes.
- b) Se mantiene un espacio para el cuidado de la documentación tanto en el área financiera como en la Societaria.

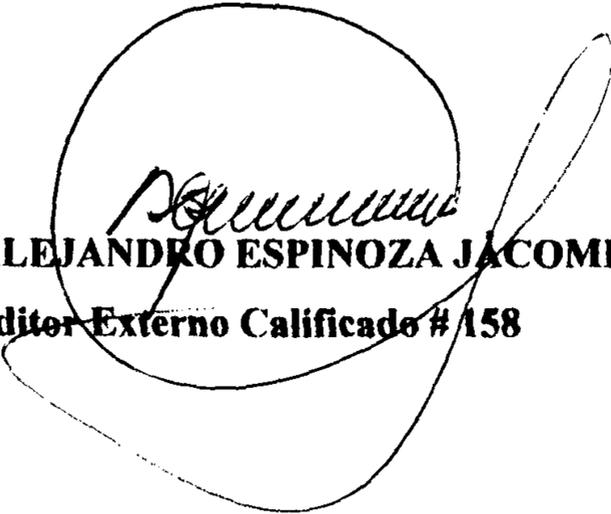
CUENTAS DE RESULTADOS

He verificado en forma exhaustiva esta cuenta, en cuyo análisis he podido comprobar que todas las transacciones que constan en los Estados Financieros de INMOBILIARIA PADSOL C.A., corresponden a este período.

RECOMENDACIÓN # 1

Es necesario que los administradores de INMOBILIARIA PADSOL C.A., busquen otras fuentes de ingresos que le permitan mejorar la difícil situación económica que están atravesando, debido a los resultados económicos negativos en sus operaciones financieras.

Atentamente,



ECON. ALEJANDRO ESPINOZA JÁCOME
Auditor Externo Calificado # 158