

8500

INFORME DE LOS AUDITORES EXTERNOS

A los accionistas de
COMPAÑÍA ANONIMA INDUSTRIAL CAPEIRA S.A.
Guayaquil, Ecuador

Hemos auditado el balance general de **CAPEIRA S.A.** al 31 de diciembre del 2000 y los correspondientes estados de resultados, cambio en el patrimonio de los accionistas y de cambios en la posición financiera por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la gerencia de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros, basada en nuestra auditoría.

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo a normas de auditoría generalmente aceptadas. Estas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener una certeza razonable de si los estados financieros no contienen errores importantes. Una auditoría incluye el examen, a base de pruebas selectivas, de la evidencia que sustenta 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.

En nuestra opinión, los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes la situación financiera de **CAPEIRA S.A.** al 31 de diciembre del 2000, los resultados de sus operaciones y los cambios en su posición financiera por el año terminado en esa fecha, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador, modificados en ciertos aspectos por normas y prácticas contables establecidas o autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador que se aplicaron sobre una base uniforme en relación con el año anterior.

Como se menciona detalladamente en la Nota A a los estados financieros, el 12 de Marzo del 2000 el Gobierno Ecuatoriano oficializó el proceso de dolarización en la economía ecuatoriana, el cual contempla cambios principalmente al régimen tributario, laboral y monetario del País, en los que se incluye la conversión de las cifras contables al 31 de Marzo del 2000 de sucres ecuatorianos a dólares de los Estados Unidos de Norte América a una tasa de s/.25.000 por US\$ 1,00. A partir del 1º de Abril del 2000, la contabilidad registra las transacciones en dólares americanos USA.


Ing. Antonio Kang W.
SC - RNAE No. 082
Reg. Nac. No. 5167
Guayaquil, Abril 23 del 2001

CAPEIRA S.A.

BALANCE GENERAL

31 DE DICIEMBRE DEL 2000

(Expresado en US\$)

ACTIVO

Activo circulante

Efectivo		\$	646.89
Cuentas por cobrar	(Nota B)		122,227.75
Inventarios	(Nota C)		576,325.09
Pagos anticipados	(Nota D)		469.98
Impuestos	(Nota E)		43.95
Total activo circulante			<u>699,713.66</u>
Inversiones permanentes	(Nota F)		81.33
Propiedad Maquinaria y equipo	(Nota G)		<u>16,470.81</u>
		\$	<u>716,265.80</u>

PASIVO E INVERSION DE LOS ACCIONISTAS

Pasivo Exigible

Obligaciones bancarias	(Nota H)	\$	73,709.27
Cuentas por pagar	(Nota I)		88,534.61
Gastos acumulados por pagar	(Nota J)		3,248.61
Impuestos	(Nota K)		170.80
Total pasivo exigible		\$	<u>165,663.29</u>

Pasivo a largo plazo	(Nota L)	\$	129,282.92
-----------------------------	----------	----	------------

Patrimonio de los accionistas

Acciones suscritas y en circulación			
10.000 al valor nominal de s/. 1.000 cada una			400.00
Aumento de capital en trámite			207.24
Reserva revalorización patrimonio			525,752.93
Reexpresión monetaria			-109,319.32
Ganancia retenida	(Nota M)		4,278.74
		\$	<u>421,319.59</u>
		\$	<u>716,265.80</u>

Ver nota de los estados financieros

CAPEIRA S.A.

ESTADO DE RESULTADO

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000

Ingresos de operaciones:

(Expresado en US\$)

Ventas netas	\$	71,574.26
Resultado por exposición a la inflación		19,912.48
Otros		<u>4,394.90</u>

\$ 95,881.64

menos:

Costos y gastos de operaciones

Costo de ventas	14,603.80
Gastos de Urbanización	18,795.80
Gastos de Ventas	19,003.61
Gastos de Administración	23,327.78
Gastos Financieros	2,041.86
Otros	<u>217.38</u>

\$ 77,990.23

Utilidad operativa del ejercicio

\$ 17,891.41

Ver nota de los estados financieros

CAPEIRA S.A.

ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Año terminado al 31 de Diciembre del 2000

			(===== Ganancia retenida =====)							
	Acciones	Aumento	Reserva	Reexpresión	Reserva	Reserva	Resultado	Resultado	TOTAL	
	comunes	de capital	revalorización	monetaria	Legal	facultativa	Acumulado	ejercicio		
Saldo a enero 1ro. 2000	400.00	57.24	316,516.48	-	0.22	1.91	-7,135.72	-186.55	-7,320.14	
Aumento de capital	-	150.00							-	
Transferencia de los resultados							-186.55	186.55	-	
Utilidad del ejercicio								17,891.41	17,891.41	
Correccion Monetaria			209,236.45	-109,319.32			-6,292.52	-	-6,292.52	
Saldo al 31 Dic. Del 2000	400.00	207.24	525,752.93	-109,319.32	0.22	1.91	-13,614.79	17,891.41	4,278.75	

Ver notas a los estados financieros

CAPEIRA S.A.

NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1998

(Expresado en US\$)

FUENTE DE FONDOS

Operaciones	
Utilidad del ejercicio	17,891.41
Gastos que no representaron desembolsos de capital de trabajo:	
Efecto de la conversión	\$ 95,685.32
depreciación	1,997.63
Fondos provistos por las operaciones	
Aporte para aumento de capital	150.00
Incremento de los diferidos	-
	<hr/>
	115,724.36

APLICACIONES DE FONDOS

Compra de activos fijos	4,610.90
Inversión en acciones	48.52
Disminución de pasivo a L. Plazo	2,687.06
	<hr/>
	7,346.48

AUMENTO EN EL CAPITAL DE TRABAJO \$ 108,377.88

CAMBIOS EN LOS COMPONENTES DEL CAPITAL DE TRABAJO

Aumento (disminución) en el activo circulante	
Efectivo	-2,164.83
Inversiones	469.98
Cuentas por cobrar	27,796.99
Inventarios	182,307.10
Impuestos	43.95
	<hr/>
	208,453.19

Aumento (disminución) en pasivo circulante	
Obligaciones bancarias	39,164.65
Cuentas por pagar	61,899.11
Gastos acumulados por pagar	-917.16
Impuestos	-71.29
	<hr/>
	100,075.31

CAPEIRA S.A.

NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2000

A.- RESUMEN DE LAS POLITICAS DE CONTABILIDAD MÁS IMPORTANTES

CAPEIRA S.A. La Compañía fue constituida el 08 de Julio de 1975 en la ciudad de Guayaquil, Ecuador.

Su objetivo principal es la lotización del sector Capeira en la hacienda Rosa Elvira ó Las Mercedes, y a la industria de la construcción, así como la promoción e inversión de lotizaciones y otras similares permitidas por la Ley.

Principios contables ecuatorianos: La Compañía mantuvo sus registros contables en sucres (s/.) hasta el 31 de Marzo del 2000 y de acuerdo a la Ley de Transformación Económica del Estado promulgada en el Registro Oficial # 34 del 13 de Marzo del 2000 y la Resolución Interinstitucional SB-SC-SRI-01 del 31 de Marzo del 2000, se dispuso que la Contabilidad de las personas naturales y jurídicas, públicas y privadas, a partir del 1º, de Abril del 2000 se llevará en dólares (USA\$) de los Estados Unidos de América y su capital se expresará en la misma moneda; de acuerdo con los Principios contables del Ecuador, que son los mismos utilizados en la preparación de los estados financieros. Las notas que siguen, resumen estos resultados y su aplicación a los estados financieros en paginas anteriores.

Dichas normas y principios contables se basan en el principio del costo histórico, modificado sus activos y pasivos no monetarios y el patrimonio, ajustados de acuerdo con las disposiciones contenidas en la Norma Ecuatoriana de Contabilidad NEC # 17 "Conversión de estados financieros para efectos de aplicar el esquema de la dolarización" sobre la aplicación del sistema de Corrección monetaria Integral de los estados financieros, expedida el 13 de Abril del 2000, sobre sus estados financieros en sucres al 31 de Marzo del 2000. Esta disposición no contempla en forma integral lo establecido por el pronunciamiento No. 4 del Instituto de Investigaciones Contables del Ecuador, y en consecuencia, los estados financieros referidos en paginas anteriores no reflejan los cambios en el poder adquisitivo de la moneda nacional.

Corrección Monetaria Integral: El balance general al 31 de diciembre del 2000, incluye los ajustes por corrección de las partidas no monetarias, como sigue:

CAPEIRA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
(continuación)
AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2000

A.- RESUMEN DE LAS POLITICAS DE CONTABILIDAD
(continuación)

Conversión de estados financieros de sucres a US dólares.- De acuerdo a lo dispuesto en la NEC-17 "Conversión de estados financieros para efectos de aplicar el esquema de dolarización", la Compañía procedió a realizar la conversión de sus estados financieros al 31 de Marzo del 2000, de acuerdo al siguiente procedimiento:

- a) Corrección monetaria máxima del 32.81% al 31 de Marzo del 2000;
- b) Corrección de brechas positivas al 31 de Diciembre de 1999;
- c) Corrección de brechas negativas al 31 de Marzo del 2000, y,
- d) Dolarización del Balance General y Estado de Resultados al tipo de cambio de s/.25.000 por US\$1,00.

Los ajustes indicados en a) y c) fueron registrados en la cuenta del estado de resultados "Resultado por exposición a la inflación - REI" y los ajustes indicados en b) fueron registrados en la cuenta patrimonial "Reexpresión monetaria".

Resultados por exposición a la inflación-REI.- Se afecta por los registros de la Corrección monetaria al 31 de Marzo del 2000 y la corrección de brechas positivas y negativas a esa misma fecha.

Los inventarios, están valorados al costo o mercado, el menor. Los costos se determinan para los lotes terminados al costo promedio de los materiales de construcción de su adquisición y sobre la base de la variación del índice de precios al consumidor del año 2000. Los inventarios registrados al 31 de Diciembre de 2000, se registran de acuerdo al precio de la última compra.

Las propiedades, planta y equipos, sobre la base del índice nacional de precios al consumidor al 31 de diciembre del 2000, partiendo de los valores reexpresados al 31 de diciembre de 1999 para los activos fijos. El porcentaje de ajuste proporcional se aplica desde la fecha de adquisición al 31 de diciembre del ejercicio impositivo. La depreciación se registra con cargos a los resultados del año y se calcula por el método de la línea recta tomando como base la vida útil de los activos relacionados. Las erogaciones por mantenimiento y reparaciones se cargan a gastos al incurrirse en ellas, mientras que las mejoras de importancia se capitalizan.

CAPEIRA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
(continuación)

AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000

A.- RESUMEN DE LAS POLITICAS DE CONTABILIDAD
(continuación)

Los años de vida útil estimada y de sus porcentajes de depreciación de los activos fijos son los siguientes:

<u>ACTIVOS</u>	<u>AÑOS</u>
Maquinaria y equipos	10
Muebles y Equipos de oficina	10
Equipos de Computación	5
Herramientas	10

Cambios en el poder adquisitivo en la moneda nacional. los estados financieros han sido preparados sobre la base tradicional del costo histórico, en concordancia con los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador y, por consiguiente, no pretende reflejar los cambios en el poder adquisitivo de la moneda nacional, excepto por las revalorizaciones de las inversiones, inventarios, activos fijos y valores en moneda extranjera efectuadas de acuerdo con las disposiciones legales vigentes en el País.

La pérdida del poder adquisitivo de la moneda ecuatoriana, puede tener un efecto importante en la comparabilidad de los estados financieros de distintos periodos y en los resultados del año.

El poder adquisitivo de la moneda ecuatoriana, según lo mide el índice general de los precios al consumidor calculado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, es como sigue:

<u>Año terminado el</u> <u>31 de diciembre de</u>	<u>Porcentaje de</u> <u>Inflación</u>
1998	43
1999	61
2000	91

De acuerdo con disposiciones legales, el porcentaje utilizado en el ajuste de las partidas no monetarias al 31 de Marzo del 2000, fue de 32.81%

CAPEIRA S.A.
NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000

(Expresado en US\$)

B.- CUENTAS POR COBRAR

Deudores de terrenos	\$ 21,605.39
Préstamos al personal	117.01
Anticipo sueldo	118.19
Cheques protestados	0.60
Otros deudores	<u>100,386.56</u>
	<u>\$ 122,227.75</u>

C.- INVENTARIOS

Terrenos	156.16
Obras en proceso	567,149.44
Sexta etapa	3,270.65
Obras en proceso Primera etapa	2,063.09
Cuarta etapa	323.56
Septima etapa	897.14
Octava etapa	1,227.61
Novena etapa	482.86
Segunda etapa	62.94
Tercera etapa	110.36
Quinta etapa	<u>581.28</u>
	<u>\$ 576,325.09</u>

D.- PAGOS ANTICIPADOS

Seguros pagados	\$ 166.00
E.E.E.	54.87
Uniformes	183.52
Sistema contable	<u>65.59</u>
	<u>\$ 469.98</u>

E.- IMPUESTOS

Impuestos anticipados	\$ 43.89
Retención en la fuente	<u>0.06</u>
	<u>\$ 43.95</u>

F.- INVERSIONES PERMANENTES

Acciones Electroquil	\$ 23.60
Reexpresión monetaria	<u>57.73</u>
	<u>\$ 81.33</u>

CAPEIRA S.A.

NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000

G.- PROPIEDAD, MAQUINARIAS Y EQUIPOS

<u>ACTIVO FIJO</u>	<u>SALDO</u> <u>12-31-99</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Transferencias</u>	<u>Corrección</u> <u>monetaria</u>	<u>SALDO</u> <u>12-31-00</u>
Maquinarias y equipos	2,647.80		347.96		2,299.84
Vehiculos		4,500.00			4,500.00
Herramientas	32.37	-	9.59		22.78
Muebles y Equipos de oficina	544.09	-	15.02		529.07
Equipos de computación	2,708.67	110.90	301.65		2,517.92
SUMAN	5,932.93	4,610.90	674.22	-	9,869.61

CORRECCION MONETARIA DE LOS ACTIVOS FIJOS

Maquinarias y equipos	26,393.39		6,493.66	32,887.05
Vehiculos			-0.21	-0.21
Herramientas	506.00		138.29	644.29
Muebles y Equipos de oficina	3,948.07	-	2,420.27	6,368.34
Equipos de computación	1,726.30	-	2,833.00	4,559.30
SUMAN	32,573.76	-	11,885.01	44,458.77
GRAN SUMA	38,506.69	4,610.90	11,885.01	54,328.38
Menos				
Depreciación Acumulada	-22,771.65	-1,997.63	-13,088.29	-37,857.57
TOTAL	15,735.04	2,613.27	-1,203.28	16,470.81

La revalorización de los activos fijos se realizó de acuerdo con disposiciones legales de la Corrección monetaria al 31 de Marzo del 2000, de acuerdo a la Norma Ecuatoriana de Contabilidad NEC #17 con el índice del 32.81%.

La Corrección monetaria fue revisada por el Auditor independiente.

CAPEIRA S.A.

NOTAS A LO ESTADOS FINANCIEROS

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE Del 2000

(Expresado en US\$)

H.- OBLIGACIONES BANCARIAS

Banco del Pichincha

<u>Operación #</u>	<u>Vencimto.</u>	<u>Interes anual</u>	<u>Valor</u>	
9-04322-1	18/06/01	16.00%	23,011.95	
9-04300-1	18/06/01	16.00%	23,011.95	
47857-2	21/03/01	18.00%	27,750.00	73,773.90
menos:				
Ajuste				<u>-64.63</u>
				<u>\$ 73,709.27</u>

Estas deudas se encuentran registradas en la contabilidad, pero las obligaciones están firmadas a título personal por los Administradores de la Compañía.

I.- CUENTAS POR PAGAR

Anticipos de clientes	\$ 54,054.73
Deudas al IESS	971.22
Otras cuentas por pagar	34,874.01
Otros gastos de reservación	<u>-1,365.35</u>
	<u>\$ 88,534.61</u>

J.- GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR

Beneficios sociales	<u>3,248.61</u>
	<u>\$ 3,248.61</u>

K.- IMPUESTOS

Impuesto a la renta	-0.01
Retenciones de IVA	\$ 126.10
Retenciones en la fuente	<u>44.71</u>
	<u>\$ 170.80</u>

CAPEIRA S.A.

NOTAS A LO ESTADOS FINANCIEROS

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE Del 2000

(Expresado en US\$)

L - PASIVO A LARGO PLAZO

Accionistas	\$	7,706.38
Anticipos de clientes		<u>121,576.54</u>
	\$	<u>129,282.92</u>

CAPEIRA S.A.

NOTA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
(continuación)
AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2000

M.- GANANCIA RETENIDA:

- (1) **Reserva Legal.-** De acuerdo con la legislación vigente en el Ecuador, la Compañía debe transferir el 10 % de sus ganancias líquidas anuales a la Reserva Legal, hasta completar el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la Compañía pero puede cubrir pérdidas o para aumentar el capital.
- (2) **Reserva Facultativa.-** El saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas de la Compañía, la que puede ser distribuida en dividendos en efectivo, capitalizarla o lo que decidan en una Junta General de Accionista.
- (3) De acuerdo con la Ley de Régimen Tributario Interno, la Compañía puede compensar las pérdidas acumuladas con las utilidades que se obtuvieron, dentro de los cinco periodos impositivos siguientes sin que se exceda cada periodo del 25% de las utilidades obtenidas.

En caso de liquidación de la Compañía o terminación de sus actividades, el saldo de las pérdidas acumuladas durante los últimos cinco ejercicios será deducible en su totalidad en el ejercicio impositivo en que concluya su liquidación o se produzca la terminación de actividades.

N.- TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS.

Durante 2000 hubo las siguientes transacciones:

Cuentas por cobrar

Eucalipto S.A.	\$ 28.00
----------------	----------

Cuentas por pagar:

La Carolita S.A.	\$ 3.395,86
------------------	-------------

CAPEIRA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
(continuación)

AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2000

O.- TIPO DE CAMBIO

El tipo de cambio en el mercado libre vigente al 10 de Marzo del 2000 fue establecido en s/25.000,00 por cada US \$ 1,00.

P.- EVENTOS POSTERIORES

Al cierre de los estados financieros al 31 de diciembre de 2000, y a la presentación de los estados financieros adjuntos, no se produjeron eventos que en la opinión de la Administración de la Compañía, puedan tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros.

De acuerdo a la Resolución No. 99.1.1.3.008 del 7 de Septiembre de 1999 de la Superintendencia de Compañías, determina que las compañías anónimas deben tener un capital mínimo de s/.20'000.000 (US\$800,00), y la Ley para la Transformación Económica obliga que las Empresas deben expresar el capital en US dólares, es decir deben emitir nuevos Títulos acciones por un nuevo valor en US\$.

INFORME SOBRE DISPOSICIONES TRIBUTARIAS

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas
CAPEIRA S.A.
Guayaquil, Ecuador

Hemos auditado los estados financieros de CAPEIRA S.A., por el año terminado el 31 de Diciembre del 2000, y hemos emitido nuestro informe, sobre dichos estados financieros con fecha Abril 23 del 2001.

Nuestra auditoria fue efectuada de acuerdo con normas de auditoria generalmente aceptadas y con el propósito de formarnos una opinión sobre los estados financieros en su conjunto. Estas normas requieren que la auditoria sea diseñada y ejecutada para obtener seguridad razonable de si los estados financieros están libres de errores importantes. La auditoria incluye el examen, mediante pruebas selectivas, de la evidencia que respalda las cifras y revelaciones en los estados financieros.

Como parte de la obtención de la seguridad razonable de si los estados financieros están libres de errores importantes, efectuamos pruebas del cumplimiento por parte de CAPEIRA S.A., con lo establecido en la Ley de Régimen Tributario Interno y sus reglamentos en relación con que:

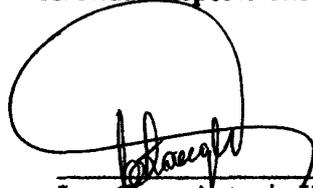
Los estados financieros surgen de los registros contables de la Compañía y que tales registros se llevan de acuerdo con las disposiciones de la Ley y sus reglamentos;

La información contable que se encuentra presentadas en las declaraciones del Impuesto a la renta y retenciones en la fuente, han sido tomados fielmente de los registros contables; y

Se han presentado las declaraciones de retenciones en la fuente y se han practicado y pagado las retenciones a que esta obligada la Compañía, en su calidad de agente de retención. Se han presentado las declaraciones mensuales del IVA correspondientes al año 2000. Se ha procedido al pago de los anticipos del Impuesto a la renta tal como esta dispuesto en la Ley 99-41 publicada en el R/O 321 S de Noviembre 18 de 1999 y la Resolución 00025 del Servicio de Rentas Internas para el ejercicio del 2000, publicada en el R/O # 20 de Febrero 18 del 2000, de conformidad con las disposiciones legales y los Acuerdos Ministeriales que fijan los porcentajes respectivos.

El cumplimiento por parte de la Compañía con las mencionadas disposiciones, así como los criterios de aplicación, son responsabilidad de la Administración de la Compañía y tales criterios podrían no ser compartidos por las Autoridades competentes.

Los resultados de nuestras pruebas no revelaron situaciones, en las transacciones examinadas y los asuntos que se mencionan en el párrafo precedente, que en nuestra opinión se consideren incumplimientos significativos por parte de CAPEIRA S. A., con las referidas disposiciones tributarias por el año terminado el 31 de Diciembre del 2000.



Ing. Com. Antonio Kang W.
Reg. Nac. 5167
SC-RNAE 082

Guayaquil, Abril 24, 2001