

#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 2001 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.

La Compañía ha procedido a aumentar su capital social, de acuerdo a lo indicado en la Ley para la Transformación económica, según Escritura Pública ante la Notaría Séptima del cantón Guayaquil y según Resolución de la Superintendencia de Compañías No.01-G-DIC-006724 del 19 de Julio del 2001 a la suma de \$800. Este aumento no lo registra la Contabilidad al 31 de Diciembre del 2001, por cuanto no sale inscrito este aumento en el Registro Mercantil.

La Compañía registró al 31 de Diciembre del 2000, una utilidad contable no tributable de \$17.891, y durante el año 2001, no procedió a contabilizar la Reserva Legal tal como lo indica la Ley.

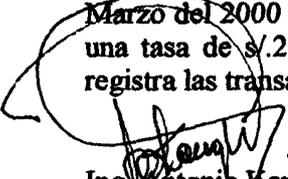
La Compañía no ha procedido a reclasificar sus obligaciones bancarias de largo plazo, lo que afecta a su posición financiera.

En nuestra opinión, excepto por lo comentado en los párrafos precedentes los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes la situación financiera de CAPEIRA S.A. al 31 de diciembre del 2001, 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.

**KANG Y ASOCIADOS**  
**AUDITORES EXTERNOS**

Teléfono: 234660 - Casilla 090109752  
Guayaquil - Ecuador

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 19 del 2002

**CAPEIRA S.A.**

**BALANCE GENERAL**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2001**

(Expresado en US\$)

**ACTIVO**

**Activo circulante**

Efectivo		\$	439
Cuentas por cobrar	(Nota B)		12.402
Inventarios	(Nota C)		717.457
Pagos anticipados	(Nota D)		55
Impuestos	(Nota E)		1.439
<b>Total activo circulante</b>			<b>731.792</b>

**Inversiones permanentes** (Nota F) 81

**Propiedad Maquinaria y equipo** (Nota G) **11.190**

**\$ 743.063**

**PASIVO E INVERSION DE LOS ACCIONISTAS**

**Pasivo Exigible**

Obligaciones bancarias	(Nota H)	\$	4.000
Cuentas por pagar	(Nota I)		147.751
Gastos acumulados por pagar	(Nota J)		1.246
Impuestos	(Nota K)		1.048
<b>Total pasivo exigible</b>		\$	<b>154.045</b>

**Pasivo a largo plazo** (Nota L) \$ 167.011

**Patrimonio de los accionistas**

Acciones suscritas y en circulación			
10.000 al valor nominal de \$0,04 cada una			400
Aumento de capital en trámite			207
Reserva de capital			416.434
Ganancia retenida	(Nota M)		4.966
		\$	<b>422.007</b>

**\$ 743.063**

Ver nota de los estados financieros

**CAPEIRA S.A.**

**ESTADO DE RESULTADO**

**AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001**

**Ingresos de operaciones:**

	(Expresado en US\$)
Ventas netas	\$ 82.588
Otros	<u>25.407</u>

\$ 107.995

menos:

**Costos y gastos de operaciones**

Costo de ventas	26.862
Gastos de Urbanización	23.587
Gastos de Ventas	20.304
Gastos de Administración	36.004
Gastos Financieros	395
Otros	<u>156</u>

\$ 107.308

**Utilidad operativa del ejercicio**

\$ 687

Ver nota de los estados financieros

**CAPEIRA S.A.**

**ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS**

**Año terminado al 31 de Diciembre del 2001**

			Reserva				Ganancia retenida			
	<u>Acciones</u>	<u>Aumento</u>	<u>Reserva de revalorización</u>	<u>Reexpresión</u>	<u>Reserva</u>	<u>Reserva</u>	<u>Resultado</u>	<u>Resultado</u>		
	<u>comunes</u>	<u>de capital</u>	<u>Capital</u>	<u>patrimonio</u>	<u>monetaria</u>	<u>Legal</u>	<u>facultativa</u>	<u>Acumulado</u>	<u>ejercicio</u>	
						1	2			
Saldo a enero 1ro. 2001	400	207		525.753	-109.319	1	2	-13.615	17.891	4.279
Transferencia de los resultados								17.891	-17.891	-
Utilidad del ejercicio									687	687
Transferencias			416.434	-525.753	109.319					-
Saldo al 31 Dic. Del 200	400	207	416.434	-	-	1	2	4.276	687	4.966

Ver notas a los estados financieros

**CAPEIRA S.A.**

**NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001**

<b><u>FUENTE DE FONDOS</u></b>	<b>(Expresado en US\$)</b>
Operaciones	
Utilidad del ejercicio	687
Gastos que no representaron desembolsos de capital de trabajo:	
depreciacion	5.712
Fondos provistos por las operaciones	
Financiamiento de Largo plazo	<u>37.728</u>
	<u>44.127</u>
<b><u>APLICACIONES DE FONDOS</u></b>	
Compra de activos fijos	431
	<u>431</u>
<b>AUMENTO EN EL CAPITAL DE TRABAJO</b>	<b>\$ <u>43.696</u></b>
<b>CAMBIOS EN LOS COMPONENTES DEL CAPITAL DE TRABAJO</b>	
Aumento (disminución) en el activo circulante	
Efectivo	-207
Pagos anticipados	-415
Cuentas por cobrar	-109.826
Inventarios	141.132
Impuestos	<u>1.395</u>
	<u>32.079</u>
Aumento (disminución) en pasivo circulante	
Obligaciones bancarias	-69.709
Cuentas por pagar	59.217
Gastos acumulados por pagar	-2.002
Impuestos	<u>877</u>
	<u>-11.617</u>
<b>AUMENTO EN EL CAPITAL DE TRABAJO</b>	<b>\$ <u>43.696</u></b>

**CAPEIRA S.A.**

**NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2001**

**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.

Bases de presentación.- La Compañía mantiene sus registros contables en U.S. dólares desde el 1º de Abril del 2000 y los estados financieros adjuntos han sido preparados de acuerdo con lo establecido en la Norma Ecuatoriana de Contabilidad (NEC) # 17 "Conversión de estados financieros para efectos de aplicar el esquema de dolarización" emitida por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador con la aprobación del Servicio de Rentas Internas (SRI), Superintendencia de Bancos y Superintendencia de Compañías, mediante la cual se efectúa la conversión de las cifras contables al 31 de Marzo del 2000 expresadas en sucres ecuatorianos a dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, al tipo de cambio de s/.25.000 por cada US\$ 1.00.

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 2001. Los inventarios registrados al 31 de Diciembre de 2001, 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 2001, partiendo de los valores reexpresados al 31 de diciembre del 2000 para los activos fijos. 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 2001**

**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

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>
1999	61
2000	91
2001	22

**CAPEIRA S.A.**

**NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001**

(Expresado en US\$)

**B.- CUENTAS POR COBRAR**

Préstamos al personal	123
Otras cuentas por cobrar	<u>12.279</u>
	\$ <u>12.402</u>

**C.- INVENTARIOS**

<u>Obras en proceso</u>		4.308
Sexta etapa	<u>4.308</u>	
<u>Lotes terminados</u>		713.149
Primera etapa	97.873	
Segunda etapa	52.306	
Tercera etapa	71.347	
Cuarta etapa	69.817	
Quinta etapa	48.032	
Septima etapa	287.243	
Octava etapa	60.142	
Novena etapa	53.251	
Obras aplicadas	<u>-26.862</u>	
		\$ <u>717.457</u>

**D.- PAGOS ANTICIPADOS**

E.E.E.		<u>55</u>
		\$ <u>55</u>

**E.- IMPUESTOS**

Impuestos anticipados	\$	357
IVA pagado		945
Retención en la fuente		<u>137</u>
	\$	<u>1.439</u>

**F.- INVERSIONES PERMANENTES**

Acciones Electroquil	\$	24
Reexpresión monetaria		<u>58</u>
	\$	<u>81</u>

CAPEIRA S.A.

**NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001**

**G.- PROPIEDAD, MAQUINARIAS Y EQUIPOS**

<u>ACTIVO FIJO</u>	<u>SALDO 12-31-00</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Transferencias</u>	<u>SALDO 12-31-01</u>
Maquinarias y equipos	2.300	-	-	2.300
Vehiculos	4.500	-	-	4.500
Herramientas	23	-	-	23
Muebles y Equipos de oficina	529	-	-	529
Equipos de computación	2.518	431	-	2.949
<b>SUMAN</b>	<b>9.870</b>	<b>431</b>	<b>-</b>	<b>10.301</b>

**CORRECCION MONETARIA DE LOS ACTIVOS FIJOS**

Maquinarias y equipos	32.887			32.887
Vehiculos	-			-
Herramientas	644			644
Muebles y Equipos de oficina	6.368	-		6.368
Equipos de computación	4.559	-		4.559
<b>SUMAN</b>	<b>44.458</b>	<b>-</b>		<b>44.458</b>
<b>GRAN SUMA</b>	<b>54.328</b>	<b>431</b>		<b>54.759</b>
Menos				
Depreciación Acumulada	-37.857	-5.712		-43.569
<b>TOTAL</b>	<b>16.471</b>	<b>-5.281</b>		<b>11.190</b>

**CAPEIRA S.A.**

**NOTAS A LO ESTADOS FINANCIEROS**

**AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE Del 2001**

(Expresado en US\$)

**H.- OBLIGACIONES BANCARIAS**

**Banco del Pichincha -Porción corriente**

<u>Operación #</u>	<u>Vencimto.</u>	<u>Interes anual</u>	<u>Valor</u>	
47703-5	18/12/2015	16,00%	472	
47707-5	18/12/2015	16,00%	472	
47857-2	02/10/2004	18,00%	<u>2.082</u>	3.026

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

**Produbanco**

Sobregiro bancario 974

El sobregiro es a nivel contable, pues según el estado de cuenta bancario el saldo es positivo.

\$ 4.000

**I.- CUENTAS POR PAGAR**

Anticipos de clientes	\$ 89.361
Deudas al IESS	1.384
Otras cuentas por pagar	52.629
Proveedores	2.509
Otros gastos de reservación	<u>1.868</u>

\$ 147.751

**J.- GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR**

Beneficios sociales 1.246

\$ 1.246

**K.- IMPUESTOS**

IVA cobrado	\$ 119
Retenciones de IVA	719
Retenciones en la fuente	<u>210</u>

\$ 1.048

**CAPEIRA S.A.**

**NOTAS A LO ESTADOS FINANCIEROS**

**AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE Del 2001**

(Expresado en US\$)

**L.- PASIVO A LARGO PLAZO**

**Obligaciones bancarias**

**Banco del Pichincha - Porción a Largo plazo**

<u>Operación #</u>	<u>Vencimto.</u>	<u>Interes anual</u>	<u>Valor</u>	
47703-5	18/12/2015	16,00%	22.137	
47707-5	18/12/2015	16,00%	22.138	
47857-2	02/10/2004	18,00%	22.893	67.168

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

Accionistas	\$	7.706
Anticipos de clientes		92.137
	\$	<u>167.011</u>

**CAPEIRA S.A.**

**NOTA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
(continuación)

**AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2001**

**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 el 2001 hubo las siguientes transacciones:

Cuentas por cobrar	
Eucalipto S.A.	\$ 28.00
Pigios S.A.	1.040.24
Cuentas por pagar:	
La Carolita S.A.	\$ 2.152.47
Pronatural S.A.	10.675.65

**CAPEIRA S.A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
(continuación)**

**AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2001**

**O.- TIPO DE CAMBIO**

El tipo de cambio en el mercado libre vigente desde el 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 2001, 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 2001, y hemos emitido nuestro informe, sobre dichos estados financieros con fecha Abril 19 del 2002.

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

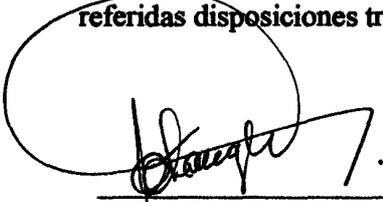
Se han presentado las declaraciones de retenciones en la fuente y se han practicado y pagado las retenciones a que esta obligada la Compañía, en su calidad de agente de retención a excepción de las declaraciones de Noviembre y Diciembre del 2001 . Se han presentado las declaraciones mensuales del IVA excepto las de los meses de Noviembre y Diciembre correspondientes al año 2001.

**KANG Y ASOCIADOS**  
**AUDITORES EXTERNOS**

Teléfono: 234660 - Casilla 090109752  
Guayaquil - Ecuador

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 2001.



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

Guayaquil, Abril 23, 2002