

**AMABLE QUIZHPEE HERNANDEZ**

**AUDITOR EXTERNO**

**Licencias Profesionales**

**CPA. N° 2053**

**RNAE N° 28**

**Cuenca-Ecuador**

**Edif. Alfa, 5° piso Oficina C**

**Teléfono 825467-Fax 59307825467**

**INFORME DE AUDITORIA EXTERNA**

**DE**

**PREDIOS E INVERSIONES POLIAR S. A.**

**Por el año 1997**

\*\*\*\*\*

**Contenido:**

- 1- Dictamen
- 2- Estado de Situación
- 3- Estado de Resultados
- 4- Estado de Cambios de la Posición Financiera
- 5- Estado de Evolución Patrimonial
- 6- Notas a los Estados Financieros.

A los señores miembros del Directorio y accionistas de Predios e Inversiones Pollar S. A.

En calidad de auditor independiente he verificado el Estado de Situación, el Estado de Pérdidas y Ganancias, el Estado de Evolución Patrimonial y el Estado de Cambios de la Posición Financiera, preparados por el ejercicio de 1997.

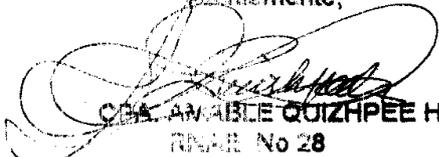
La responsabilidad de los estados contables intervenidos pertenece a la administración de PREDIOS E INVERSIONES POLIAR S. A., pues mi obligación estriba en expresar una opinión sobre los prenombrados estados financieros.

El examen se practicó de conformidad con las Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas, cuyo diseño comprende la aplicación de pruebas que permiten detectar con seguridad que los estados financieros contienen (o no) exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo.

Al efecto, se ha comprobado que las cifras constantes en los referidos informes señalados emanan de los respectivos registros contables. Por otro lado se ha comprobado también el cumplimiento de las disposiciones dadas por la Dirección General de Rentas (en las notas se especifica el cumplimiento tributario) y de la Superintendencia de Compañías.

En conclusión como corolario opino que los informes financieros arriba citados, al haber sido formulados conforme a los principios de contabilidad generalmente aceptados, presentan razonablemente los resultados y la situación financiera de Predios e Inversiones Pollar S. A.

Asentamente,



CÉSAR AMABLE QUIZHPEE H.  
RMAE No 28

Cuenca, Marzo 19 de 1998

PREDIOS E INVERSIONES POLIAR S. A.

=====

**BALANCE COMPARATIVO**

=====

PARA 1997

=====

| PARTIDA                    | BALANCE/97            | %             | BALACE/96             | %             | VARIACION            |
|----------------------------|-----------------------|---------------|-----------------------|---------------|----------------------|
| <b>ACTIVO</b>              |                       |               |                       |               |                      |
| INVERSIONES                | 6.280.152.003         | 49,00         | 5.360.148.386         | 47,94         | 920.004.016          |
| IMP. ANTICIPADOS           | 13.312.942            | 0,10          | 11.913.742            | 0,11          | 1.399.200            |
| CUENTAS X COB.             | 4.987.631.697         | 39,15         | 4.655.203.929         | 43,25         | 152.427.668          |
| EDIFICIOS                  | 956.016.149           | 7,50          | 709.482.313           | 6,35          | 246.533.836          |
| DEP. ACUM.                 | -314.343.972          | -2,47         | -214.680.414          | -1,92         | -99.663.558          |
| TERRENOS                   | 269.764.982           | 2,12          | 207.686.653           | 1,86          | 62.078.329           |
| CONSTRUCCIONES E           | 546.146.646           | 4,29          | 271.036.007           | 2,42          | 275.110.639          |
| <b>TOTAL ACTIVO</b>        | <b>12.738.700.739</b> | <b>100,00</b> | <b>11.180.790.616</b> | <b>100,00</b> | <b>1.557.910.123</b> |
| <b>PASIVO Y CAPITAL</b>    |                       |               |                       |               |                      |
| DTG. X PAG. L.P.           | 1.336.000.000         | 10,50         | 1.066.000.000         | 9,71          | 252.000.000          |
| <b>PATRIMONIO</b>          |                       |               |                       |               |                      |
| CAPITAL                    | 3.000.000             | 0,02          | 3.000.000             | 0,03          | -                    |
| RESERVA LEGAL              | 38.207.020            | 0,30          | 38.207.020            | 0,34          | -                    |
| RESERVA FACULTATIV         | 389.656.838           | 3,09          | 389.656.838           | 3,48          | -                    |
| RESER. REV. PAT.           | 12.039.174.890        | 94,00         | 10.260.892.075        | 91,77         | 1.752.282.515        |
| PERDIDAS AÑOS ANT          | -506.085.917          | -4,00         | -310.401.491          | -2,78         | -286.563.886         |
| PERDIDAS EJERCICIO         | -446.972.405          | -3,50         | -286.563.886          | -2,56         | -159.808.519         |
| <b>TOTAL PASIVO Y PATR</b> | <b>12.738.700.739</b> | <b>100,00</b> | <b>11.180.790.616</b> | <b>100,00</b> | <b>1.557.910.123</b> |

PREDIOS E INVERSIONES POLIAR S. A.  
=====

ESTADO DE PERDI. Y GANAN. COMPARATIVO

=====

PARA 1997

=====

| PARTIDA            | BALANCE/87   | %       | BALACE/86    | %       |
|--------------------|--------------|---------|--------------|---------|
| INGRESOS:          |              |         |              |         |
| ARRIENDOS          | 97.870.000   | 100,00  | 80.860.000   | 100,00  |
| TOTAL INGRESOS     | 97.870.000   | 100,00  | 80.860.000   | 100,00  |
| EGRÉSOS            |              |         |              |         |
| SUELDOS            | 2.022.000    | 2,06    | 1.841.000    | 2,28    |
| IMP. Y CONTRIBU.   | 67.732.665   | 69,26   | 49.435.657   | 61,14   |
| DEPRECIACIONES     | 35.474.115   | 36,25   | 28.118.364   | 34,77   |
| INTERESES          | 190.209.823  | 191,03  | 79.528.875   | 98,35   |
| DIFERENCIA DE CAMB | 252.000.000  | 257,48  | 208.500.000  | 257,85  |
| TOTAL EGRESOS      | 544.242.405  | 556,09  | 367.423.886  | 454,40  |
| PERDIDA NETA       | -446.372.405 | -458,09 | -286.563.886 | -354,40 |

=====

**PREDIOS E INVERSIONES POLAR S. A.**  
**CAMBIO DE LA POSICION FINANCIERA**  
**PARA 1997**

|  | BALANCE | 1996 | CIRCULANTE | NO CIRCULANTE |
|--|---------|------|------------|---------------|
|  | 1997    |      | APLICACION | ORIGEN        |

|                     |                       |                       |             |               |
|---------------------|-----------------------|-----------------------|-------------|---------------|
| <b>ACTIVO</b>       |                       |                       |             |               |
| INVERSIONES         | 6.280.152.402         | 5.990.148.996         | 920.004.016 |               |
| IMPUESTO ANTICIPADO | 19.912.942            | 11.919.742            | 1.999.200   |               |
| CTS. X COB.         | 4.897.691.997         | 4.895.203.829         | 152.427.669 |               |
| EDIFICIOS           | 926.016.149           | 709.482.519           |             | 216.533.630   |
| DEP. ACUMULADA      | 914.249.979           | -214.890.611          |             | 1.129.140.590 |
| TERRENOS            | 290.784.962           | 207.928.229           |             | 82.856.733    |
| CONSTRUCCIONES      | 946.148.975           | 979.026.227           |             | -32.877.252   |
| <b>TOTAL ACTIVO</b> | <b>18.759.700.726</b> | <b>11.180.710.815</b> |             |               |

|                               |                       |                       |  |               |
|-------------------------------|-----------------------|-----------------------|--|---------------|
| <b>PASIVO Y CAPITAL</b>       |                       |                       |  |               |
| DTS. X PAG. L.P.              | 1.360.000.000         | 1.056.000.000         |  | 304.000.000   |
| PATRIMONIO                    |                       |                       |  |               |
| CAPITAL                       | 3.000.000             | 3.000.000             |  |               |
| RESERVA LEGAL                 | 98.207.020            | 98.207.020            |  |               |
| RESERVA FACULTATIVA           | 389.656.898           | 389.656.898           |  |               |
| RESERVA X REV. PAT.           | 12.019.174.990        | 10.290.892.075        |  | 1.728.282.915 |
| PERDIDAS AOS ANTERIO          | -226.593.917          | -310.401.021          |  | 87.807.104    |
| PERDIAS EJERC. ANT.           | -446.972.405          | -226.990.023          |  | -220.000.000  |
| <b>TOTAL PASIVO Y PATRIM.</b> | <b>12.793.700.726</b> | <b>11.180.710.815</b> |  |               |

|                                       |               |               |               |               |
|---------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| <b>DISMINUCION CAPITAL DE TRABAJO</b> |               |               |               |               |
|                                       | 1.079.830.884 | 0             | 484.079.226   | 1.567.910.110 |
|                                       | 1.079.830.884 | 1.079.830.884 |               |               |
|                                       | 1.079.830.884 | 1.079.830.884 | 1.567.910.110 |               |

**PRECIOS E INVERSIONES POLIAR S. A.**

**ESTADO DE EVOLUCION PATRIMONIAL**

**PARA 1997**

| <b>PARTIDAS</b>            | <b>PATRIMONIO</b>     | <b>INCREMENTO DECR</b> | <b>PATRIM. FINAL</b>  |
|----------------------------|-----------------------|------------------------|-----------------------|
| <b>CAPITAL</b>             | <b>3.000.000</b>      | <b>0</b>               | <b>3.000.000</b>      |
| <b>RESERVA LEGAL</b>       | <b>38.207.020</b>     | <b>0</b>               | <b>38.207.020</b>     |
| <b>RESERVA FACULTATIV</b>  | <b>389.656.838</b>    | <b>0</b>               | <b>389.656.838</b>    |
| <b>RESERVA X REV. PAT.</b> | <b>10.250.662.173</b> | <b>1.792.282.515</b>   | <b>12.013.174.590</b> |
| <b>PERDIDA DEL EJERC</b>   | <b>-310.401.431</b>   | <b>-286.563.886</b>    | <b>-596.965.317</b>   |
| <b>PERDIDA DEL AÑO</b>     | <b>-286.563.886</b>   | <b>-159.808.519</b>    | <b>-446.372.405</b>   |
|                            | <b>10.094.790.515</b> | <b>1.305.910.110</b>   | <b>11.400.700.725</b> |

**PREDIOS E INVERSIONES POLIAR S. A.**

1987

**GENERALIDADES**

Predios e Inversiones Poliar S. A. se constituye en 1979, septiembre 2, para dedicarse a la actividad de bienes inmuebles. Adicionalmente, se dedica a las inversiones de dinero. En el ejercicio auditado ha cedido en arrendamiento cuatro inmuebles, por cuya actividad ha percibido ingresos por arriendos. Las compañías en las que tiene sus inversiones no han reportado oportunamente la distribución de dividendos, razón por la que la compañía ha corregido sus inversiones, conforme a las disposiciones correspondientes.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**PRACTICAS CONTABLES:** Predios e Inversiones Poliar S. A. ha formulado sus Estados Financieros conforme a las normas de contabilidad generalmente aceptadas, pero en lo que concierne a la corrección monetaria, se ha regido por las disposiciones que contempla. La Ley de Régimen Tributario Interno y sus reglamentos que para el caso existen.

En la preparación del estado de Flujos del Efectivo se han tomado como elementos de liquidez los vencimientos de hasta seis meses.

Se aclara que la compañía no tiene la cuenta **CAJA-BANCOS** que ordinariamente mantiene toda contabilidad o empresa. La justificación es el reducido número de operaciones, como son los cobros mensuales de los arriendos, ingresos que los efectiviza através de Almacenes Juan Eljuri Cia. Ltda. Los egresos, por su parte, se los ejecuta mediante los mismos Almacenes.

**INVERSIONES:**

Esta cuenta registra la sumatoria de los valores fiduciarios que posee la compañía en:

|                  |               |
|------------------|---------------|
| Banco del Austro | 2.061.551.916 |
| Armesa           | 3.609.735.776 |
| Ediasa           | 543.293.710   |
| Oiel             | 56.511.000    |
| Ecuamotos        | 9.060.000     |
|                  | <hr/>         |
|                  | 6.280.152.402 |
|                  | <hr/>         |

Las inversiones en las dos últimas compañías no han sido corregidas, en virtud de que estas empresas están inactivas desde hace algunos años atrás.

**IMPUESTO RENTA ANTICIPADO:**

En esta partida se contabiliza el impuesto percibido, esto es el que le retiene los arrendatarios. El saldo acumulado de esta cuenta es:

S/ 1.399.200

**CUENTAS POR COBRAR:**

En este rubro se asientan los ingresos y los egresos de Poliar S. A. pues como se dice en líneas anteriores, está representada por su relacionada Almacenes Juan Eljuri Cia. Ltda.

El balance de este rubro es S/ 1.527.27.668

**PROPIEDADES:**

Este rubro contiene el Activo fijo de la compañía. Por estar compuesto por activos no monetarios, sus partidas han sido corregidas, de acuerdo con las disposiciones respectivas. Las propiedades se descomponen de la siguiente manera:

|                         |                  |
|-------------------------|------------------|
| Edificios               | 966.016.149      |
| Terrenos                | 235.724.062      |
| Construcciones en Curso | 546.145.646      |
| IMAN                    | 1.771.947.757    |
| Depreciación Acumulada  | 314.343.972      |
|                         | <hr/>            |
|                         | S/ 1.457.903.785 |
|                         | <hr/>            |

**DOCUMENTOS POR PAGAR A LARGO PLAZO:**

En esta partida se halla registrado el préstamo a largo plazo y en moneda extranjera. La Firma acreedora es

Fininvest Overseas Inc. U.S. \$ 300.000,00

Es el único pasivo que tiene Predios e Inversiones Poliar S. A.

#### **PATRIMONIO:**

Conforman el Interés Residual de la compañía auditada, esto es, el capital y las reservas, pero menos las pérdidas sufridas en este ejercicio y en los anteriores. En el Estado de Evolución Patrimonial se solventa y refleja las partidas de esta sección.

Cabe aclarar que la empresa viene tramitando la elevación de capital de tres millones a diez millones. No se ha perfeccionado la escritura de elevación hasta el momento por errores en la redacción del acta de la Junta Universal en la que los socios resuelven elevar el Capital.

#### **CONDICION FISCAL:**

Las operaciones de Pollar S. A. no están gravadas con el IVA, pues si bien posee inversiones, sus ingresos provienen únicamente de los arriendos.

En lo que concierne a las Retenciones en la Fuente y a las otras obligaciones fiscales, se ha cumplido religiosamente, conforme se muestra en la siguiente relación:

|  |            |
|--|------------|
| Anticipos Mínimos (Compensando)              | 56'119.602 |
| Impuesto Patrimonial Neto                    | 193.943    |
| Impuesto Renta Percibido                     | 2'419.232  |
| Retención del Imp. Rta. (Retenciones Fuente) | 1'659.533  |

Como no existe resultado positivo, sino más bien negativo, no hay lugar al Imp. a la Renta. Por esta razón, las retenciones que le hacen a la compañía los arrendatarios sigue acumulándose en la cuenta Impuesto Renta Anticipado.

#### **CONTINGENCIAS:**

Predios e Inversiones Pollar S. A. no sufre ninguna contingencia; sus recursos y obligaciones son completamente definidos, de modo que no presentan duda alguna.

#### **EVENTOS SUBSECUENTES:**

Hasta el momento de dictaminar los Informes financieros de Pollar, no se ha presentado acontecimiento alguno que afecte el normal desenvolvimiento de las actividades que desarrolla.

**SEÑOR DIRECTOR DE SERVICIO DE RENTAS INTERNAS:**

Cumpliendo con las normas constantes en el Art. 284 del Reglamento de la Ley de Régimen Tributario Interno, presento a usted el informe de auditoría externa de PREDIOS E INVERSIONES POLIAR S. A., por el ejercicio de 1997.

Los registros contables emanan de las operaciones de POLIAR S. A., con cuyos resúmenes se han formulado los estados financieros. Tanto en los registros como en la elaboración de los balances, se han aplicado rigurosamente los principios de contabilidad generalmente aceptados, así como las normas procedentes de la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento.

En lo que concierne a la corrección monetaria, ésta ha sido observada correctamente, corrigiendo los activos y pasivos no monetarios y el patrimonio.

Predios e Inversiones Poliar S. A. se halla en proceso de fiscalización, según orden # 239 de 1997 Agosto 19.

La compañía ha cumplido con todas sus obligaciones fiscales. Ha retenido los impuestos que le corresponde como agente de retención; ha pagado correctamente, los anticipos mínimos y las retenciones que ha efectuado, así:

|                          |           |
|--------------------------|-----------|
| Anticipo mínimo          | 4'121.046 |
| Imp. Patrimonio Neto     | 4'308.639 |
| Retención:               |           |
| Imp. Rta. Percibido      | 1'399.200 |
| Impuesto Renta Percibido | 1'771.509 |

Por lo que antecede, opino que los estados financieros de Predios e Inversiones Poliar S. A. presentan razonablemente su situación financiera y económica y que ha cumplido con todas sus obligaciones fiscales. Sin embargo, pueden presentarse diferencias, aunque no significativas, al no compartir los criterios de la compañía con los de la administración tributaria.

Atentamente,

  
CBA ANABLE QUIZHPEE H.  
RNAE # 28

Cuenca, Marzo 19 de 1998