INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los miembros del Directorio y Accionistas de:

MEGINO S. A.

1. He auditado los balances generales adjuntos de **MEGINO S.A.**, al 31 de diciembre del 2004 y 2003, y los estados de evolución del patrimonio y flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas. Estos estados financieros son responsabilidad de la Administración de Megino S.A.. Mi responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre esos estados financieros basada en mi auditoria.

2. Efectué la auditoria de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Auditoria. Estas normas requieren que planifique y ejecute la auditoria para obtener seguridad razonable de si los estados financieros no contienen errores importantes. Una auditoria incluye el examen, a base de pruebas, de la evidencia que sustenta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Una auditoria incluye también la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones importantes hechas por la Administración, así como una evaluación de la presentación de los estados financieros en su conjunto. Considero que mi auditoria provee una base razonable para expresar una opinión.

3. En mi opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **MEGINO S. A.**, al 31 de diciembre del 2004 y 2003, y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad, y prácticas contables aprobadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

Econ. Hernández Varela E.
SC-RNAE No. 090

Abril 30 del 2005
Guayaquil - Ecuador

MEGINO S. A.
BALANCES GENERALES
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004 Y 2003
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica)

ACTIVOS

	Notas	2.004	2.003
ACTIVO CORRIENTE			
Efectivo		386	7.822
Cuentas por Cobrar	2	89.417	29.068
Deudores Varios	3	306.299	0
Gastos Anticipados		11.236	6.111
Total Activo Corriente		407.337	43.001
Propiedades y Equipos Netos	4	1.577.267	1.511.851
Otros Activos	5	32.028	5.667
TOTAL DEL ACTIVO		**2.016.633**	**1.560.519**

PASIVO Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

PASIVO CORRIENTE			
Cuentas por Pagar	6	1.206.794	971.294
Total de Pasivo Corriente		1.206.794	971.294
Pasivo Largo Plazo	7	722.586	498.541
TOTAL DEL PASIVO		1.929.380	1.469.835
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS			
Capital social	8	800	800
Utilidad Acumulada		67.414	0
Utilidad del Ejercicio		19.039	89.885
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS		**2.016.633**	**1.560.519**

Arq. Luiggi Ramírez E.
Gerente

Econ. Luis Ponce Cruz
Contador

Ver notas explicativas a los Estados Financieros

MEGINO S. A.

ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004 Y 2003

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica)

	2.004	2.003
INGRESOS:		
Ventas de bienes	578.117	1.760.553
Ventas de Servicios	0	0
TOTAL DE INGRESOS	578.117	1.760.553
COSTOS:		
Costos Operacionales	(439.682)	(1.410.009)
UTILIDAD BRUTA	138.435	350.544
GASTOS:		
Gastos Administrativos	(59.641)	(80.630)
Gastos Financieros	(53.643)	(182.198)
UTILIDAD OPERACIONAL	25.152	87.715
Otros Ingresos Netos	233	2.169
UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACION E IMPUESTOS	25.385	89.885
Participacion e Impuestos	(6.346)	(22.471)
UTILIDAD NETA	**19.039**	**67.413**

Arq. Luiggi Ramirez B.
Gerente

Econ. Luis Ponce Cruz
Contador

MEGINO S. A.

ESTADOS DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004 Y 2003
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica)

	Capital Social	Reserva de Capital	Resultado Ejercicio	TOTAL
Saldo al 1 de Enero del 2004	800	-	-	800
Utilidad Retenida	-	-	67.414	67.414
Utilidad del Ejercicio	-	-	19.039	19.039
Saldo al 31 de Diciembre del 2004	**800**	**0**	**86.453**	**87.253**

	Capital Social	Reserva de Capital	Resultado Ejercicio	TOTAL
Saldo al 1 de Enero del 2003	800	-	-	800
Utilidad del Ejercicio			89.885	89.885
Saldo al 31 de Diciembre del 2003	**800**	**0**	**89.885**	**90.685**

Arq. Luiggi Ramirez B.
Gerente

Econ. Luis Ponce Cruz
Contador

MEGINO S. A.

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004 Y 2003

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica)

	2.004	2.003
Actividades de operación		
Efectivo recibido de clientes	210.813	1.617.801
Efectivo pagado a proveedores	(291.777)	(1.459.656)
Gastos bancarios netos	(53.643)	(207)
Intereses	-	(7.278)
Otros ingresos	234	2.169
Gastos anticipados	(5.125)	0
Otros activos	(26.361)	0
Efectivo provisto de actividades de operación	**(165.859)**	**152.830**
Actividades de inversión		
Obra de infraestructura	-65.624	1.133.975
Efectivo provisto (utilizado) de actividades de inversión	**-65.624**	**1.133.975**
Actividades de financiamiento		
Préstamos recibidos (pagados) de accionistas	224.046	(1.379.852)
Préstamos realizados a accionistas	-	-
Efectivo utilizado de actividades de financiamiento	**224.046**	**(1.379.852)**
Aumento neto de efectivo	(7.437)	(93.048)
Efectivo al inicio del periodo	7.822	100.870
Efectivo al final del periodo	**385**	**7.822**

CONCILIACION DE LA UTILIDAD (PERDIDA) NETA CON EL EFECTIVO PROVISTO EN LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN

Utilidad (Pérdida) neta del ejercicio	19.039	67.413
Más gastos que no generaron desembolsos de efectivo:		
Depreciación	207	392
Amortización	0	1.507
Provisión cuentas incrobrable	656	247
Sub-total	**19.902**	**69.559**
Cambios en activos y pasivos operativos:		
Disminución en cuentas por cobrar clientes	(61.005)	227.000
Disminución (incremento) en deudores varios	(306.299)	9.035
Disminución (incremento) en cuentas por pagar clientes	206.682	(369.752)
Incremento (disminución) en cuentas por pagar proveedores	0	12.199
Incremento (disminución) en provisión de intereses e imptos.	6.346	204.788
Incrementos en gastos anticipados	(5.125)	0
Increentos en otros activos	(26.361)	0
Sub-total	**-185.762**	**83.271**
EFECTIVO NETO PROVISTO DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	**-165.860**	**152.830**

MEGINO S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004 Y 2003

1. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

MEGINO S. A. , Se constituyó el 28 de Junio del 2000 e inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Guayaquil el 11 de Julio del 2000. Su principal actividad es la Administración de Bienes Inmuebles.

Operaciones.- Durante el año 2004 la Compañía comenzó la obra "Porto Velho", que corresponde a una urbanización vía a la costa.

Bases de presentación.- Los estados financieros adjuntos son presentados en Dólares de los Estados Unidos de América, moneda adoptada por la República del Ecuador en marzo del 2000, y sus registros contables son preparados de acuerdo con NEC, emitidas por la Federación Nacional de Contadores y aprobadas por la Superintendencia de Compañías. Para aquellas situaciones específicas que no están consideradas en las NEC, son aplicables las políticas o prácticas contables establecidas o permitidas por la referida Superintendencia.

El resumen de las normas contables y su aplicación a los estados financieros, es mencionado a continuación:

Propiedades y equipos.- Están registradas al costo de adquisición. Los pagos por mantenimiento son cargados a gastos, mientras que las mejoras de importancia son capitalizadas. Los activos fijos son depreciados aplicando el método de línea recta considerando como base la vida útil estimada de estos activos.

Las tasas de depreciación anual de los activos fijos son las siguientes:

Activos	Tasas
Edificios	5 %
Muebles y enseres	10 %
Vehículos	20 %
Equipos de computación	33.33 %

Reserva de clientes.- Se registra los anticipos entregados en efectivo por parte del cliente para reserva de la compraventa de la propiedad.

2. CUENTAS POR COBRAR

Un detalle de las cuentas por cobrar al 31 de diciembre del 2004 y 2003 es el siguiente:

		2.004	2.003
		(Dólares)	
Clientes:			
Copropietarios (C.C. Aventura Plaza)		23.158	25.836
Administracion Edif. GORPOR S.A.		0	2.000
Administracion C.C. Aventura Plaza		331	1.479
Fellows S.A.		66.831	-
		-	-
	Sub-total	90.320	29.315
Menos: Provision Ctas Incobrables		(903)	(247)
	TOTAL	**89.417**	**29.068**

Cuentas por cobrar clientes no generan intereses y no tienen fecha específica de vencimiento.

3. DEUDORES VARIOS

Representan gastos anticipados de Obras de Construcción, los mismos que serán liquidados el año 2005.

GASTOS ANTICIPADOS

Representan anticipos de Impuesto a la Renta del 2004, los mismos que son aplicados en el presente año.

4. PROPIEDADES Y EQUIPOS

Un detalle de las propiedades y equipos al 31 de diciembre del 2004 y 2003 es el siguiente:

	2.004	2.003
	(Dólares)	
Terrenos	946.149	962.301
Infraestructura	629.725	547.950
Muebles y Equipos de Oficina	866	866
Instalaciones	777	777
Maquinarias y Herramientas	435	435
Sub-total	1.577.952	1.512.329
Depreciacion Acumulada	-685	-478
TOTAL DEL ACTIVO	**1.577.267**	**1.511.851**

4. PROPIEDADES Y EQUIPOS (Continuación.....)

Movimientos costo histórico

	2.004	2.003
	(Dólares)	
Saldo al 1 de enero	1.512.328	2.571.121
Adiciones del año	479.764	381.252
Retiros del año	(414.140)	(1.440.046)
Total	**1.577.952**	**1.512.328**

Movimientos depreciación acumulada

	2.004	2.003
	(Dólares)	
Saldo al 1 de enero	477	24.984
Cargo a resultado del año	208	392
descargo del año	-	(24.899)
Total	**685**	**477**

5. OTROS ACTIVOS

Un detalle de otros activos al 31 de diciembre del 2004 y 2003 es el siguiente:

	2.004	2.003
	(Dólares)	
Gastos de Constitución	60	302
Otros activos por amortizar	31.969	5.366
	-	
Total	**32.028**	**5.668**

6. CUENTAS POR PAGAR

Un detalle de cuentas por pagar al 31 de diciembre del 2004 y 2003 es el siguiente:

	2.004	2.003
	(Dólares)	
Proveedores (1)	251.061	12.935
Accionistas	0	267.866
Administración tributaria (2)	6.863	22.733
Reservaciones Clientes (3)	948.870	690.230
TOTAL CUENTAS POR PAGAR	**1.206.794**	**993.764**

(1) Cuentas por pagar proveedores no generan intereses y no tienen fecha específica de vencimiento

6. CUENTAS POR PAGAR.....(Continuación)

(2) Representa principalmente provisión de impuesto a la renta por pagar

(3) Representa desembolsos efectuados por clientes para reservación de compra-venta de bienes inmuebles, no generan tasas de interés.

7. PASIVO A LARGO PLAZO

Un detalle de los pasivos a largo plazo al 31 de diciembre del 2004 y 2003 es el siguiente:

	2.004	2.003
	(Dólares)	
Accionistas Locales	495.186	332.140
Accionista del Exterior	227.400	166.401
Total	**722.586**	**498.541**

Cuentas por pagar a accionistas no tienen fecha específica de vencimiento, generan tasa de interés del 11.29% anual.

8. CAPITAL PAGADO

El capita suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2004 y 2003 asciende a US$800,00 y comprende 800 acciones ordinarias y nominativas a US$1,00 cada una.

9. IMPUESTO A LA RENTA Y PARTICIPACION LABORAL

Las declaraciones de impuesto a la renta correspondiente a los años 2000 al 2004, no han sido revisadas por las autoridades fiscales. La administracion de MEGINO S.A. considera que de existir revisiones posteriores, las posibles observaciones que surjan no serán significativas.

9. IMPUESTO A LA RENTA Y PARTICIPACION LABORAL.....(Continuación)

Durante los años 2004 y 2003, los movimientos del impuesto a la renta fueron los siguientes:

	2.004	2.003
	(DOLARES)	
Saldo por pagar al inicio del período	22.471,16	0,00
Pago de impuesto a la renta 2003	-22.471,16	0,00
Anticipo de impuesto a la renta	0,00	0,00
Retenciones de impuesto a la renta en la fuente	0,00	0,00
Impuesto a la Renta causado 2004	6.346,29	22.471,16
Saldo por pagar al final del período	6.346,29	22.471,16

10. EVENTO SUBSECUENTE

Entre el 31 de diciembre del 2004 y la fecha de emisión de estos estados financieros (abril 30 del 2005) no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no hayan sido revelado en los mismos.