



BDO Stern Cía. Ltda.
Auditores

Audit. e: 249

Avenida Amazonas N21-276 y Carrión,
Edificio Londres Piso 5
Telf: (593 2) 254-4024 Fax: (593 2) 223-2621
P.O. Box: 17-11-5058 CCI
Quito – Ecuador
Web Site: www.bdo-ecuador.com

Informe de los Auditores Independientes

A los señores Socios y Junta Directiva de
Agropecuaria, Industrial y Comercial MARKAM CIA. LTDA.
Quito, Ecuador

1. Hemos auditado los balances generales que se adjuntan de Agropecuaria, Industrial y Comercial MARKAM CIA. LTDA. (Antes Inmobiliaria Markam Cía. Ltda.), al 31 de diciembre de 2004 y 2003 y los correspondientes estados de resultados, evolución del patrimonio y flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas. Estos estados financieros son responsabilidad de la Administración de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestras auditorías.
2. Excepto por lo mencionado en los párrafos del tercero al quinto, nuestras auditorías fueron efectuadas de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Auditoría. Esas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen exposiciones erróneas e inexactas de carácter significativo. Una auditoría incluye el examen, a base de pruebas selectivas, de la evidencia que soporta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Incluye también, la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones relevantes hechas por la Administración, así como una evaluación general de los estados financieros en su conjunto. Consideramos que nuestras auditorías proporcionan una base razonable para nuestra opinión.
3. Como se menciona en la Nota C a los estados financieros adjuntos, al 31 de diciembre de 2004 y 2003, la compañía no dispone de los estados financieros de las Compañías Proestadio S.A. y Fideicomiso Hit, en las cuales posee inversiones del 4.88% y 3% respectivamente, que nos permita determinar la razonabilidad de US\$272,583 presentado como inversiones permanentes. De acuerdo con la Norma Ecuatoriana de Contabilidad No. 18, la Compañía debe actualizar sus inversiones conforme lo requiere la mencionada norma.
4. Al 31 de diciembre de 2003, los estados financieros de la Compañía incluyen US\$360,767 correspondientes a maquinaria y equipo, activos que no nos fue posible efectuar su constatación física. En razón de no haber podido aplicar este procedimiento no nos fue posible satisfacernos de la razonabilidad del referido importe.



9 de Octubre 100 y Malecón,
Edificio La Previsora Piso 25 Oficina 2505
Telf: (593 4) 256-5394 Fax: (593 4) 256-1433
P.O. Box: 09-01-3493
Guayaquil – Ecuador

5. Al 31 de diciembre de 2003, no se nos fue proporcionada la documentación que soporte el pago de aproximadamente US\$188,000 por mejoras a los terrenos adquiridos durante el año 2003. En razón de no contar con la mencionada documentación y de no haber podido aplicar otros procedimientos de auditoría, no nos fue posible satisfacernos de la razonabilidad del referido importe incluido en propiedad, maquinaria y equipo.
6. En nuestra opinión, excepto por los efectos de aquellos ajustes de haberse requerido alguno que pudieran haber sido determinados como necesarios sino hubieran existido las limitaciones mencionadas en el párrafo tercero para los años 2004 y 2003 y párrafos cuarto y quinto para el año 2003, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de Agropecuaria, Industrial y Comercial MARKAM CIA. LTDA. (Antes Inmobiliaria Markam Cia. Ltda.), al 31 de diciembre de 2004 y 2003, los resultados de sus operaciones, la evolución del patrimonio y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con Normas Ecuatorianas de Contabilidad.
7. Nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía, como agente de retención y percepción por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2004, se emite por separado.

Abril 22, 2005
RNAE No. 193

Nancy Gavela – Socia
RNC – 21.874



Agropecuaria, Industrial y Comercial Markam Cía. Ltda.
(Antes Inmobiliaria Markam Cía. Ltda.)

Balances Generales

(Expresados en dólares)

Diciembre 31,	2004	2003
Activos		
Activos corrientes:		
Efectivo	66,261	11,868
Cuentas por cobrar (Nota A)	496,713	40,506
Total activos corrientes	562,974	52,374
Propiedad, maquinaria y equipo (Nota B)	2,016,788	2,061,491
Inversiones permanentes (Nota C)	272,583	272,583
	2,852,345	2,386,448
Pasivos y patrimonio de los socios		
Pasivos corrientes:		
Cuentas por pagar (Nota D)	1,874,418	1,382,365
Obligaciones con los trabajadores (Nota E)	27,154	18,250
Total pasivos corrientes	1,901,572	1,400,615
Pasivo a largo plazo (Nota F)	60,499	60,499
Total pasivos	1,962,071	1,461,114
Patrimonio de los socios:		
Capital social (Nota G)	200,000	200,000
Aportes para futura capitalización (Nota H)	68,497	68,497
Capital adicional (Nota I)	1,492,111	1,492,111
Reserva legal (Nota J)	24	24
Pérdidas acumuladas (Nota K)	(870,358)	(835,298)
Total patrimonio de los socios	890,274	925,334
	2,852,345	2,386,448

**Ver políticas de contabilidad significativas y
notas a los estados financieros.**

Agropecuaria, Industrial y Comercial Markam Cía. Ltda.
(Antes Inmobiliaria Markam Cía. Ltda.)

Estados de Resultados
(Expresados en dólares)

Años terminados en Diciembre 31,	2004	2003
Ingresos por ventas	1,727,576	287,187
Costo de ventas	2,200,824	478,416
Pérdida bruta en ventas	(473,248)	(191,229)
Gastos de administración y ventas	(150,214)	(310,570)
Pérdida en operación	(623,462)	(501,799)
Otros ingresos (gastos):		
Gastos financieros, netos	(477)	(265)
Diferencia en cambio	-	(190,093)
Otros ingresos, netos	588,879	26,102
	588,402	(164,256)
Pérdida neta	(35,060)	(666,055)

**Ver políticas de contabilidad significativas
y notas a los estados financieros.**

Agropecuaria, Industrial y Comercial Markam Cía. Ltda.
(Antes Inmobiliaria Markam Cía. Ltda.)

Estados de Evolución del Patrimonio

(Expresados en dólares)

Años terminados en Diciembre 31,	2004	2003
Capital social		
Saldo inicial	200,000	480
Aumento de capital (Nota G)	-	199,520
Saldo final	200,000	200,000
Aportes para futura capitalización		
Saldo inicial y final	68,497	68,497
Capital adicional		
Saldo inicial	1,492,111	1,487,010
Ajustes	-	5,101
Saldo final	1,492,111	1,492,111
Reserva legal		
Saldo inicial y final	24	24
Pérdidas acumuladas		
Saldo inicial	(835,298)	(169,003)
Pérdida neta	(35,060)	(666,055)
Ajustes	-	(240)
Saldo final	(870,358)	(835,298)
Total patrimonio de los socios	890,274	925,334

**Ver políticas de contabilidad significativas
y notas a los estados financieros.**

Agropecuaria, Industrial y Comercial Markam Cía. Ltda.
(Antes Inmobiliaria Markam Cía. Ltda.)

Estados de Flujos de Efectivo

(Expresados en dólares)

Años terminados en Diciembre 31,	2004	2003
Flujos de efectivo por las actividades de operación:		
Efectivo recibido de clientes	1,355,918	288,934
Efectivo pagado a proveedores y empleados	(1,190,227)	(599,569)
Intereses pagados	(477)	(265)
Otros ingresos, netos	736	26,102
Efectivo neto provisto (utilizado) por las actividades de operación	165,950	(284,798)
Flujos de efectivo por las actividades de inversión:		
Pago por compra de propiedad, maquinaria y equipo	(85,031)	(229,723)
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	(85,031)	(229,723)
Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento:		
Efectivo pagado por préstamos a socios	(23,688)	(260)
Efectivo recibido de compañías relacionadas	(2,838)	676,016
Efectivo pagado por préstamos de terceros	-	(339,787)
Efectivo neto (utilizado) provisto en actividades de financiamiento	(26,526)	335,969
Aumento (disminución) neta de efectivo	54,393	(178,552)
Efectivo al inicio del año	11,868	190,420
Efectivo al final del año	66,261	11,868

**Ver políticas de contabilidad significativas
y notas a los estados financieros.**

Agropecuaria, Industrial y Comercial Markam Cía. Ltda.
(Antes Inmobiliaria Markam Cía. Ltda.)

**Conciliaciones de la Pérdida Neta con el Efectivo Neto
Provisto (Utilizado) por las Actividades de Operación**

(Expresadas en dólares)

Años terminados en Diciembre 31,	2004	2003
Pérdida neta	(35,060)	(666,055)
Ajustes para conciliar la pérdida neta con el efectivo neto provisto (utilizado) por las actividades de operación:		
Depreciación	110,821	147,341
Utilidad en venta de propiedad, maquinaria y equipo	(588,143)	-
Provisión cuentas incobrables	3,881	-
Activos dados de baja	7,056	-
Diferencia en cambio	-	190,093
Cambios en activos y pasivos operativos:		
(Aumento) disminución en cuentas por cobrar	(435,985)	26,521
Aumento en cuentas por pagar	1,094,476	8,198
Aumento en obligaciones con los trabajadores	8,904	9,104
Efectivo neto provisto (utilizado) por las actividades de operación	165,950	(284,798)

ACTIVIDADES DE INVERSION Y FINANCIAMIENTO
QUE SE REALIZARON SIN DESEMBOLSOS DE EFECTIVO

Al 31 de diciembre de 2004, la Compañía vendió un terreno en 600,000 valor que fue recibido como anticipo en el año 2003, el costo neto registrado en propiedad, maquinaria y equipo fue por 11,857 y generó una utilidad por 588,143.

Al 31 de diciembre de 2003, la Compañía aumentó el capital social mediante la compensación de créditos de los socios por 199,520.

Al 31 de diciembre de 2003, la Compañía procedió a ajustar el diferencial cambiario de las cuentas por pagar al Consorcio Crespo Federici por 190,093.

**Ver políticas de contabilidad significativas
y notas a los estados financieros.**

**Agropecuaria, Industrial y Comercial Markam Cía. Ltda.
(Antes Inmobiliaria Markam Cía. Ltda.)**

Políticas de Contabilidad Significativas

**Descripción
del negocio**

Agropecuaria, Industrial y Comercial MARKAM CIA. LTDA. fue constituida el 19 de marzo de 1976 en la ciudad de Quito – Ecuador. Según escritura pública del 10 de marzo de 2003 se realizó el cambio de denominación de Inmobiliaria Markam Cía. Ltda., en Agropecuaria, Industrial y Comercial MARKAM CIA. LTDA. Su objetivo principal es la promoción compra - venta, arrendamiento, administración de bienes inmuebles, a su corretaje, permuta y agenciamiento, así como cualquier acto jurídico relacionado directamente con bienes inmuebles o la construcción por cuenta propia; podrá realizar construcciones, adecuaciones, caminos, acueductos, puentes, canales, bodegas, actividades ganaderas y agrícolas.

**Bases de
presentación**

La Compañía mantiene sus registros contables en Dólares y de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC).

Las políticas de contabilidad que sigue la Compañía están de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad, las cuales requieren que la gerencia efectúe ciertas estimaciones y utilice ciertos supuestos, que afectan las cifras reportadas de activos y pasivos, la revelación de contingencias activas y pasivas a la fecha de los estados financieros, así como las cifras reportadas de ingresos y gastos durante el período corriente. Las estimaciones más significativas en relación con los estados financieros adjuntos se refieren a la provisión para cuentas incobrables y depreciación de propiedad, maquinaria y equipo. Aun cuando pueden llegar a diferir de su efecto final, la gerencia considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en las circunstancias.

**Propiedad,
maquinaria y
equipo**

La propiedad, maquinaria y equipo se encuentra registrada a su costo reexpresado (para los bienes adquiridos hasta el 31 de marzo de 2000) y al costo de adquisición (para las adiciones efectuadas a partir de esa fecha).

Las erogaciones por mantenimiento y reparación se cargan a gastos al incurrirse, mientras que las mejoras de importancia se capitalizan. La depreciación se calcula de acuerdo con el método de línea recta, tomando como base la vida útil estimada de los activos relacionados.

Agropecuaria, Industrial y Comercial Markam Cía. Ltda.
(Antes Inmobiliaria Markam Cía. Ltda.)

Políticas de Contabilidad Significativas

Las tasas de depreciación anual de estos activos, son las siguientes:

Activos	Tasas
Edificios	5%
Maquinaria y equipo	10%
Equipo de transporte	20%
Muebles y enseres	10%
Ganadería	10%

**Inversiones
permanentes**

Las inversiones se encuentran registradas al costo revaluado.

Agropecuaria, Industrial y Comercial Markam Cía. Ltda.
(Antes Inmobiliaria Markam Cía. Ltda.)

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

A. Cuentas por cobrar

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,	2004	2003
Cientes	382,165	10,507
Retenciones en la fuente	88,758	11,322
Cuentas por cobrar socios	23,688	-
Funcionarios y empleados (1)	2,056	21
Anticipo a proveedores y terceros	2,045	13,743
Compañías relacionadas (Nota L)	1,882	2,297
Impuesto a la renta	-	2,616
	500,594	40,506
Menos provisión acumulada para cuentas incobrables	3,881	-
	496,713	40,506

(1) Al 31 de diciembre de 2004 y 2003, esta cuenta no incluye operaciones de importancia entre la Compañía y sus funcionarios y empleados

El movimiento de la provisión acumulada para las cuentas incobrables, fue como sigue:

	2004	2003
Saldo inicial	-	-
Provisión del año	3,881	-
Saldo final	3,881	-

Agropecuaria, Industrial y Comercial Markam Cía. Ltda.
(Antes Inmobiliaria Markam Cía. Ltda.)

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

**B. Propiedad
maquinaria y
equipo**

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,	2004	2003
Terrenos	1,510,073	1,521,930
Edificios	357,090	357,090
Maquinaria agrícola	341,097	266,772
Ganadería	286,091	286,091
Maquinaria de ordeño	127,296	127,296
Equipo mantenimiento caballos	44,308	44,308
Equipo pesado	26,061	26,061
Equipo de transporte	21,731	21,731
Equipos varios	15,672	6,172
Muebles y enseres	14,811	14,811
Equipos de oficina	5,139	3,933
Procesadora de balanceados	4,768	4,768
Equipo médico	4,641	4,641
Caballos	2,011	13,211
Equipo de quesería	1,929	1,929
Equipo de sonido	609	609
Cuadros y figuras de arte	68	68
	2,763,395	2,701,421
Menos depreciación acumulada	746,607	639,930
	2,016,788	2,061,491

El movimiento de propiedad, maquinaria y equipo, fue como sigue:

	2004	2003
Costo:		
Saldo inicial	2,701,421	2,466,589
Compras	85,031	229,723
Ventas	11,857	-
Bajas	11,200	-
Ajustes	-	5,109
Saldo final	2,763,395	2,701,421

Agropecuaria, Industrial y Comercial Markam Cía. Ltda.
(Antes Inmobiliaria Markam Cía. Ltda.)

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

	2004	2003
Depreciación acumulada ajustada:		
Saldo inicial	639,930	492,581
Gasto del año	110,821	147,341
Bajas	4,144	-
Ajustes	-	8
Saldo final	746,607	639,930

C. Inversiones permanentes

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	%	Valor	Valor	Costo	Costo
Diciembre 31,	de	patrimonial	nominal	2004	2003
	Tenencia	proporcional			
Proestadio S.A.	4,88%	(1)	(1)	97,978	97,978
Fideicomiso Hit	3%	(1)	(1)	174,605	174,605
				272,583	272,583

(1) La Compañía al 31 de diciembre de 2004 y 2003, no dispuso de los estados financieros de las Compañías en las cuales mantiene inversiones, con el propósito de actualizar sus inversiones.

D. Cuentas por pagar

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	2004	2003
Compañías relacionadas (Nota L)	1,483,848	713,638
Préstamos de terceros	297,000	226,257
Retenciones en la fuente e IVA	50,910	971
Cuentas por pagar socios	34,914	34,914
Garantías	4,989	844
Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social	146	3,250
Consorcio Herdoíza Crespo Federici	(51)	350,293
Anticipos de clientes	-	51,200
Empleados	-	45
Otros	2,662	953
	1,874,418	1,382,365

Agropecuaria, Industrial y Comercial Markam Cía. Ltda.
(Antes Inmobiliaria Markam Cía. Ltda.)

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

E. Obligaciones con los trabajadores De acuerdo a las leyes laborales vigentes, la Compañía debe destinar el 15% de su utilidad anual antes del impuesto a la renta, para repartirlo entre sus trabajadores.

El movimiento de las obligaciones con los trabajadores, fue como sigue:

	2004	2003
Beneficios sociales:		
Saldo inicial	17,947	8,843
Provisión del año	39,778	44,503
Pagos efectuados	30,874	35,399
Saldo final	26,851	17,947
Participación de los trabajadores:		
Saldo inicial y final	303	303
	27,154	18,250

F. Pasivo a largo plazo Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	2004	2003
Diciembre 31,		
Préstamos socios (1)	59,026	59,026
Otros	1,473	1,473
	60,499	60,499

(1) Estos préstamos no generan intereses y no tienen fecha de vencimiento.

G. Capital social Está constituido al 31 de diciembre de 2004 y 2003 por 200.000 participaciones, a valor nominal de 1.00 cada una respectivamente.

Con fecha 10 de marzo de 2003 mediante escritura pública, la Compañía aumentó el capital social mediante compensación de créditos por un valor de 199,520.

Agropecuaria, Industrial y Comercial Markam Cía. Ltda.
(Antes Inmobiliaria Markam Cía. Ltda.)

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

H. Aportes para futura capitalización	Corresponde a los aportes efectuados por los socios en años anteriores, mediante compensación de créditos.																					
I. Capital adicional	<p>Corresponde a los saldos acreedores transferidos de las cuentas reserva por revalorización del patrimonio y reexpresión monetaria, luego de aplicar el proceso de dolarización.</p> <p>El saldo acreedor de la cuenta capital adicional podrá ser capitalizado, en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubiere, y de la compensación contable del saldo deudor de la cuenta reserva por valuación o devuelto a los socios en caso de liquidación de la Compañía. No podrá distribuirse como utilidades ni utilizarse para pagar el capital suscrito no pagado.</p>																					
J. Reserva legal	La Ley de Compañías del Ecuador requiere que por lo menos el 5% de su utilidad líquida anual sea apropiada como reserva legal, hasta que ésta alcance como mínimo el 20% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los socios, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentar el capital.																					
K. Pérdidas acumuladas	La Ley de Régimen Tributario Interno y el Reglamento General de Aplicación del Impuesto a la Renta permite amortizar las pérdidas de ejercicios anteriores dentro de los cinco ejercicios siguientes, a aquel en que se produjo la pérdida, siempre que su valor monetario no sobrepase el 25% de la utilidad gravable neta del año.																					
L. Transacciones con compañías relacionadas	<p>Los saldos de las cuentas con partes relacionadas, fueron como sigue:</p> <table border="0" style="width: 100%;"><thead><tr><th style="text-align: left;">Diciembre 31,</th><th style="text-align: right;">2004</th><th style="text-align: right;">2003</th></tr></thead><tbody><tr><td colspan="3"><hr/></td></tr><tr><td>Cuentas por cobrar: (Nota A)</td><td></td><td></td></tr><tr><td>Herdoiza Crespo Construcciones S.A.</td><td style="text-align: right;">1,882</td><td style="text-align: right;">2,297</td></tr><tr><td></td><td style="text-align: right;"><hr/></td><td style="text-align: right;"><hr/></td></tr><tr><td></td><td style="text-align: right;">1,882</td><td style="text-align: right;">2,297</td></tr><tr><td></td><td colspan="2"><hr/></td></tr></tbody></table>	Diciembre 31,	2004	2003	<hr/>			Cuentas por cobrar: (Nota A)			Herdoiza Crespo Construcciones S.A.	1,882	2,297		<hr/>	<hr/>		1,882	2,297		<hr/>	
Diciembre 31,	2004	2003																				
<hr/>																						
Cuentas por cobrar: (Nota A)																						
Herdoiza Crespo Construcciones S.A.	1,882	2,297																				
	<hr/>	<hr/>																				
	1,882	2,297																				
	<hr/>																					

Agropecuaria, Industrial y Comercial Markam Cía. Ltda.
(Antes Inmobiliaria Markam Cía. Ltda.)

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

Diciembre 31,	2004	2003
Cuentas por pagar: (Nota D)		
Herdoiza Crespo Construcciones	1,483,848	713,638
	<u>1,483,848</u>	<u>713,638</u>

Las transacciones más significativas con partes relacionadas, fueron como sigue:

Años terminados en diciembre 31,	2004	2003
Anticipos y provisiones:		
Herdoiza Crespo Construcciones S.A.		
Venta de terreno	600,000	-
Provisión de la planilla mantenimiento	1,372,633	-
Anticipos entregados para compra de terrenos	-	692,000
	<u>1,972,633</u>	<u>692,000</u>
Otros:		
Herdoiza Crespo Construcciones S.A.		
Reembolso de gastos	2,009	13,136
	<u>2,009</u>	<u>13,136</u>

Estas transacciones han sido efectuadas en condiciones equiparables a otras de igual naturaleza realizadas con terceros.

**M. Eventos
subsecuentes**

Partes relacionadas y precios de transferencia:

Según Suplemento del Registro Oficial 494 publicado el 31 de diciembre de 2004, se reforma el artículo 4 del Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno, referente a las partes relacionadas y se incorporan los artículos 66.1 al 66.6 referente a Precios de Transferencias en operaciones realizadas entre partes relacionadas. Estas reformas serán aplicables para el ejercicio económico del 2005.

Agropecuaria, Industrial y Comercial Markam Cía. Ltda.
(Antes Inmobiliaria Markam Cía. Ltda.)

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

Ampliación de plazo para aumentos de capital:

La Superintendencia de Compañías mediante Resolución SC.ICQ.2004.007 del 13 de enero de 2005 publicada en el RO No. 503, resolvió ampliar hasta el 31 de diciembre de 2005, el plazo para que las Compañías aumenten su capital social a los montos mínimos establecidos en la Resolución No. 03.Q.IJ.008 del 6 de enero de 2004. Adicionalmente menciona que en el caso de incumplimiento con el aumento de capital en el plazo establecido, las compañías incurrirán en causal de disolución.
