

No. 0 0223940

FORMULARIO UNICO DE ACTUALIZACION

B.- NOMINA DE SOCIOS O ACCIONISTAS 2/

1/ : Codificación de la Inversión Extranjera

1: Inversión Extranjera Directa 2: Inversión Subregional 3: Inversión Neutra 4: Inversión de extranjeros calificada como Nacional

TOTAL	800
-------	-----

2/: Si tiene más accionistas favor anexar las hojas necesarias bajo este formato

NOTA: EL PRESENTE FORMULARIO NO SE ACEPTARA CON ENMENDADURAS O TACHONES

FECHA DE PRESENTACION

ORIGINAL: SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS

TASK I S A B II C: 1790716147001 - RESOLUCION 231 27-03-02

FIRMA DEL REPRESENTANTE LEGAL

Pc

150228

INFORME DEL COMISARIO

A LOS SEÑORES ACCIONISTAS DE LA COMPAÑÍA INMOSEGOVIA S.A.

En cumplimiento a Normas Legales y Estatutarias y sobre la base de la Resolución 92-1-4-0014 de la Superintendencia de Compañías, presento a ustedes el siguiente informe de Comisario, correspondiente al ejercicio económico 2004.

La Administración ha presentado todas las facilidades y la colaboración necesaria para el cumplimiento de mis funciones de Comisario. Mi examen se efectuó de acuerdo a las disposiciones del Reglamento vigente y en consecuencia incluyó las pruebas de los registros contables y las evidencias documentadas para obtener con certeza razonable, las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros examinados. La Administración ha cumplido las Normas Legales, estatutarias y Reglamentarias.

El Libro Talonario, Libro de Acciones y accionistas se encuentra actualizado, y se lo lleva de acuerdo a las disposiciones del artículo 182 de la Ley de Compañías.

Los libros de Contabilidad se llevan correctamente, y se conservan de conformidad con las disposiciones legales vigentes.

Declaro expresamente que para el desempeño de mis funciones se ha dado fiel cumplimiento a lo dispuesto en el Art. 279 de la Ley de Compañías, es decir a la fiscalización de todas sus partes en lo referente a los administradores de la compañía, en cuanto a su buena administración.

También, como parte de mi examen he revisado y aprobado satisfactoriamente el sistema de control interno de la Compañía Inmosegovia S.A., y he verificado que son adecuados y cumplen con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad NEC.

Las cifras presentadas en el balance general y estado de pérdidas y ganancias a diciembre 31 del 2004, corresponden y reflejan los registros en los libros de contabilidad. La presentación de dichos estados financieros es responsabilidad de la gerencia de la compañía. Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre los mismos en función de mi revisión.

La convocatoria a Junta General de Accionistas de la compañía se realizó de conformidad con las disposiciones societarias vigentes.

En mi opinión basada en lo anteriormente descrito, los estados financieros arriba mencionados se presentan razonablemente, en todos sus aspectos; la situación financiera de la Compañía Inmosegovia S.A., al 31 de diciembre del 2004, el resultado de sus operaciones, estado de evolución del patrimonio por el año terminado en esa fecha, de conformidad con los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador, y con aquellas normas o prácticas contables establecidas o permitidas por la Superintendencia de Compañías en el Ecuador.

Quito marzo 4 del 2005 ,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Mónica Vergara', enclosed within a circular scribble.

CPA Mónica Vergara
COMISARIO
Registro No. 25207

**INFORME DE GERENCIA A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS DE
INMOSEGOVIA S.A.
EJERCICIO ECONOMICO 2004**

El año 2004 se desarrolló en un marco de inestabilidad jurídica, y a pesar que la recuperación fue sostenida, es un espejismo de estabilidad monetaria, basada en las exportaciones de petróleo acompañada con el excelente precio, las remesas enviadas por los inmigrantes solo contribuyeron al sustento diario de sus familiares, la caída de la inflación, el equilibrio fiscal no influyó en la reactivación de la demanda, derivada del decremento en la capacidad de compra de los consumidores. El año 2005 proyecta un estancamiento por lo que se tendrá que estudiar la fusión de operaciones con otras empresas del medio y de esta manera fortalecer sus activos, y ser capaces de enfrentar sin una mayor desventaja de la que como país la tiene frente al TLC (Tratado de Libre Comercio).

El informe del gerente está enmarcado dentro de los requisitos establecidos en la resolución 92.14.3.0013, y se desarrolla como sigue:

- 1.- Las metas económica y de expansión fueron cubiertas en un 80%, esta meta obedece a los siguientes aspectos:
 - La renta de bienes inmuebles en la actualidad es una fuente de ingresos sostenida, las empresas multinacionales y grandes empresas nacionales su prioridad en inversión no es los bienes inmuebles.
 - El complicado marco legal ha obstaculizado la viabilidad de nuevos proyectos inmobiliarios.
 - El desproporcionado impuesto a las transferencias de bienes inmuebles es el limitante para formalizar el complejo de la Panamericana Norte.
- 2.- Las disposiciones de las juntas generales y directorios se cumplieron según lo dicho.
3. Todas las funciones administrativas y de mantenimiento se manejan bajo la modalidad de contratos, por lo que se ha eliminado el riesgo laboral
- 4.- La situación financiera y los resultados obtenidos entre el año 2003 y 2004 son como sigue:

	31 diciembre	
	2004	2003
Cientes	547.98	2,535.59
Otras cuentas por cobrar	6,588.65	201.00
Total	<u>7,136.63</u>	<u>2,736.59</u>

	31 diciembre	
	2004	2003
Proveedores	2,340.00	24,053.52
Impuestos por pagar	1,394.68	1,263.41
Cuentas particulares accionistas	1,464.73	15,000.00
Otras cuentas por pagar	2,519.96	
Total	7,719.37	40,316.93

El comportamiento del estado de pérdidas y ganancias fue:

	31 diciembre	
	2004	2003
Ventas y otros ingresos	288,694	40,850
Costos y gastos	229,493	29,894
Resultado	59,201	10,956

Las operaciones en el año 2003 se iniciaron en octubre.

5.- Las políticas y estrategias para el siguiente ejercicio económico sería:

- Continuar con el proyecto inmobiliario Real Audiencia
- Obtener financiamiento externo para el proyecto inmobiliario Real Audiencia, la decisión del financiamiento externo es por:
 - ✓ La tasa de interés en relación con la local.
 - ✓ El financiamiento externo puede provenir ya sea de financieras y/o personas naturales, en el financiamiento externo no aplica impuesto alguno, lo que no ocurre si proviene de fuentes locales y en especial de personas naturales.
 - ✓ El complejo marco legal y requerimiento de información que se debe cumplir si proviene del mercado local, acompañado con el costo legal de estos requerimientos.
 - ✓ La exigencia de pignorar un bien inmueble y las garantías del caso tanto del deudor como del garante.
- Consolidar las propiedades por las cuales se renta a una empresa, para de esta manera eliminar los contratos de mandato.

Al concluir la presente memoria, la gerencia extiende su agradecimiento a todos sus colaboradores directos e indirectos, el directorio, y, a los accionistas por su confianza y permanente apoyo recibido.


Miguel Huertas
 Gerente.

Marzo 2005