



*J. Paulino Labre A.*

CASILLA 10485  
GUAYAQUIL - ECUADOR

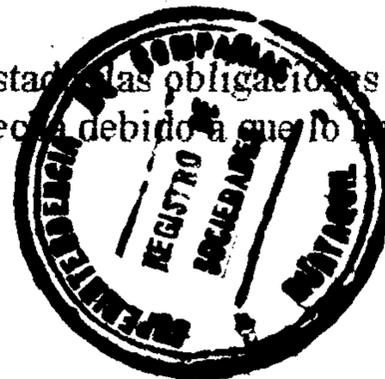
23682

11 de junio de 1999

### INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los señores Socios de  
INMOBILIARIA EXPORTADORA E IMPORTADORA  
JOSE MIGUEL C. LTDA.  
Guayaquil, Ecuador

1. Hemos auditado el balance general de Inmobiliaria Exportadora e Importadora José Miguel C. Ltda. al 31 de diciembre de 1998, y los estados conexos de pérdidas y ganancias, evolución del patrimonio de socios 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.
2. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas. Estas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener 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 en los estados financieros. Una auditoría también incluye la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones importantes efectuadas por la gerencia, así como la evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestra auditoría provee una base razonable para expresar nuestra opinión.
3. Al 31 de diciembre de 1998, la Compañía no ha ajustado las obligaciones por pagar en moneda extranjera al tipo de cambio que existía a esa fecha debido a que lo hará al momento de su cancelación.



*J. Paulino Labre A.*  
1999/06/11

4. En nuestra opinión, excepto por lo comentado en el párrafo anterior, los estados financieros anteriormente referidos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Inmobiliaria Exportadora e Importadora José Miguel C. Ltda. al 31 de diciembre de 1998, y 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, los cuales no contemplan en forma integral los efectos de las variaciones en el poder adquisitivo de la moneda nacional, según se explica en la Nota A a los estados financieros.

  
Ecor S. Paulino Labre A.  
Reg. Nac. 8538  
SC-RNAE 156

INMOBILIARIA EXPORTADORA E IMPORTADORA JOSE MIGUEL C. LTDA.

BALANCE GENERAL

31 DE DICIEMBRE DE 1998

ACTIVO

ACTIVO CIRCULANTE:

Bancos	S/. 1.210.082
Cuentas por cobrar (Nota B)	4.120.654.150
Inventarios (Nota C)	<u>44.614.529</u>

TOTAL DEL ACTIVO CIRCULANTE 4.166.478.761

ACTIVOS FIJOS (Nota D) 3.522.852.610

OTROS ACTIVOS (Nota E) 479.300.099

S/. 8.168.631.470

PASIVO Y PATRIMONIO DE SOCIOS

PASIVO CIRCULANTE:

Préstamos bancarios por pagar (Nota F)	S/. 1.338.935.306
Cuentas por pagar (Nota G)	2.113.702.734
Gastos acumulados por pagar (Nota H)	<u>14.704.280</u>

TOTAL DEL PASIVO CIRCULANTE 3.467.342.320

PASIVO A LARGO PLAZO (Nota I) 1.837.500.000

PATRIMONIO DE SOCIOS:

Participaciones - autorizados y emitidos, 25.000 certificados de aportación de valor nominal S/. 1.000 cada uno	25.000.000
Reserva por revalorización del patrimonio	3.224.224.966
Reserva legal (Nota J)	7.213.453
Déficit acumulado	<u>(392.649.269)</u>
	<u>2.863.789.150</u>

S/. 8.168.631.470

Ver notas a los estados financieros.



INMOBILIARIA EXPORTADORA E IMPORTADORA JOSE MIGUEL C. LTDA.

ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO DE SOCIOS

	Participaciones	Reserva por revalorización del patrimonio	Reexpresión monetaria	Reserva legal	Déficit acumulado	Total
Saldo al 1 enero de 1998	S/. 25.000.000	S/. 2.592.379.632	S/.	S/. 461.916	S/. (2.562.934)	S/. 2.591.220.614
Reintegro de pérdidas					33.372.471	33.372.471
Pérdida					(392.649.269)	(392.649.269)
Corrección monetaria		911.143.006	(379.297.672)			631.845.334
Transferencias:		<u>279.297.672</u>	<u>279.297.672</u>			
Saldo 31 dicbre. de 1998	<u>S/. 25.000.000</u>	<u>S/ 3.224.224.906</u>	<u>S/.</u>	<u>S/. 461.916</u>	<u>S/. (385.897.732)</u>	<u>S/ 2.863.789.150</u>

Ver notas a los estados financieros.

INMOBILIARIA EXPORTADORA E IMPORTADORA JOSE MIGUEL C. LTDA.

ESTADO DE CAMBIOS EN LA POSICION FINANCIERA

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1998

FUENTE DE FONDOS:

Financiamiento de compañía relacionada	S/. 2.046.238.575
Aporte de socio	53.372.471
Ganancia en venta de activo fijo, neto	83.373.256
Disminución en otros activos	51.493.981
Otros	<u>2.289.445</u>
	<u>2.219.767.728</u>

APLICACION DE FONDOS:

Pérdida del ejercicio	392.649.269
Adquisición de activos fijos	44.695.743
Cancelación de préstamos bancarios	1.262.348.600
Pagos a compañía relacionada	<u>208.738.575</u>
	<u>1.908.432.187</u>

AUMENTO EN EL CAPITAL DE TRABAJO S/. 311.335.541

CAMBIOS EN LOS COMPONENTES DEL CAPITAL DE TRABAJO:

Aumento (disminución) en el activo circulante:	
Bancos	S/. (13.160.984)
Cuentas por cobrar	1.696.135.835
Inventarios	<u>(16.354.751)</u>
	<u>1.666.620.100</u>
Aumento en el pasivo circulante:	
Préstamos bancarios por pagar	1.332.893.951
Cuentas por pagar	18.843.677
Gastos acumulados por pagar	<u>3.546.931</u>
	<u>1.355.284.559</u>
AUMENTO EN EL CAPITAL DE TRABAJO	S/. <u><u>311.335.541</u></u>

Ver notas a los estados financieros.

INMOBILIARIA EXPORTADORA E IMPORTADORA JOSE MIGUEL C. LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

(Continuación)

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1998

A. RESUMEN DE LAS POLITICAS DE CONTABILIDAD MAS IMPORTANTES (Continuación)

Los inventarios están valorados al costo o mercado, el menor. Los costos se determinan por el método de costo promedio de adquisición.

Los activos fijos están contabilizados al costo más las revalorizaciones efectuadas de acuerdo con disposiciones legales. Las erogaciones por mantenimiento y reparaciones se cargan a gastos al incurrirse en ellas, mientras que las mejoras de importancia se capitalizan.

De acuerdo con el Reglamento del sistema de corrección monetaria, los valores reexpresados hasta el 31 de diciembre de 1997, se han ajustado en base al índice general de precios al consumidor al 31 de diciembre de 1998.

La depreciación se registra con cargo a los resultados del año y se calcula por el método de línea recta, tomando como base la vida útil estimada de los activos relacionados. De acuerdo con el Reglamento del sistema de corrección monetaria, los cargos por depreciación sobre los valores ajustados se registran a resultados en el ejercicio siguiente.

Los años de vida útil estimada y sus porcentajes de depreciación de los activos fijos son los siguientes:

<u>Activos</u>	<u>Años</u>	<u>% de deprec.</u>
Sembríos y cultivos	5	20
Edificios y construcciones	10-12,5	2,5-8
Maquinaria y equipo agrícola	10	10
Muebles y enseres	10	10
Equipo de transporte	5	20
Camino, patios, cercas, canales y pozos	10	10
Instalaciones y taller	10	10

Las inversiones se registran al costo, el cual no excede el valor de mercado.



INMOBILIARIA EXPORTADORA E IMPORTADORA JOSE MIGUEL C. LTDA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

(Continuación)

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1998

E. OTROS ACTIVOS:

Inversiones:

Residencia en Los Ceibos	S/. 457.918.015
Edificio Torres del Valle	10.872.461
Otras inversiones	<u>10.509.623</u>
	<u>S/. 479.300.099</u>

Al 31 de diciembre de 1998, la Compañía no ha procedido a reexpresar este rubro, de acuerdo con lo dispuesto en el Reglamento del sistema de corrección monetaria.

F. PRESTAMOS BANCARIOS POR PAGAR:

Sobregiro bancario:	
Banco Filanbanco	S/. 76.586.706
Obligaciones bancarias* (2)	
Banco del Pacífico	US\$ 332,197 <u>1.262.348.600</u>
	<u>S/. 1.338.935.306</u>

(2) Préstamo pagadero en dividendos trimestrales con vencimiento final en marzo 4/99 al 14,17% de interés anual reajutable y garantizado con activos fijos de la Compañía.

G. CUENTAS POR PAGAR:

Compañía relacionada:	
Infelersa S. A.	S/. 2.080.000.000
Roles de pago	1.056.500
Acreedores varios	32.309.519
Prestamos quirografarios	(59.714)
Impuestos retenidos	<u>396.429</u>
	<u>S/. 2.113.702.734</u>

La cuenta por pagar a compañía relacionada no tiene fecha de vencimiento ni genera intereses

INMOBILIARIA EXPORTADORA E IMPORTADORA JOSE MIGUEL C. LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

(Continuación)

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1998

II. GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR:

Beneficios sociales S/ 14.704.280

El movimiento de las provisiones durante el año fue como sigue:

Beneficios sociales:

Saldo al comienzo del año S/ 11.157.349

Provisiones 48.387.012

Pagos (44.840.111)

Saldo al final del año S/ 14.704.280

I. PASIVO A LARGO PLAZO:

Acreedores varios:

Tropifrutas S. A. US\$ 750.000 S/ 1.837.500.000

Esta obligación venció en octubre 18/96 al 8% de interés anual y garantizada con activos fijos de la Compañía.

J. RESERVA LEGAL:

De acuerdo con la legislación vigente en el Ecuador, la Compañía debe transferir el 5% de su ganancia líquida anual a la reserva legal, hasta completar 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. IMPUESTO A LA RENTA:

La Compañía ha sido fiscalizada hasta el 31 de diciembre de 1993.

INMOBILIARIA EXPORTADORA E IMPORTADORA JOSE MIGUEL C. LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

(Continuación)

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1998

L. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS:

Al 31 de diciembre de 1998, los saldos y principales transacciones efectuadas con compañías y partes relacionadas, en similares términos y condiciones que con terceros, fueron las siguientes:

Saldos por cobrar a:	
Ing. José Aguilar Mora (socio)	S/. 4.084.699.308
Saldos por pagar a:	
Compañía relacionada	2.080.000.000
Ventas de maracuyá a:	
Infelersa S. A.	115.864.830

M. TIPOS DE CAMBIO:

Al 31 de diciembre de 1998, los activos y pasivos en moneda extranjera no se han ajustado de conformidad con disposiciones legales en base a la cotización promedio de compra del dólar que fue de S/. 6.765,00 por cada US\$ 1.00.

N. EVENTOS POSTERIORES.

Entre el 31 de diciembre de 1998 y la fecha de preparación de los estados financieros adjuntos (11 de junio de 1999) no se han producido eventos que en la opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros, excepto que el 11 de marzo de 1999 el Gobierno Nacional decretó el estado de movilización aplicable a las instituciones financieras así como a las personas naturales o jurídicas que mantengan deudas o créditos con ellas.

---