



Fernando Núñez Padilla

Vélez 911 y 6 de Marzo
Edificio "El Forum"
4to. Piso Of. 413
P.O. Box 09-01-4408
Telfs.: (593-4) 2531 228 - 2532 390
e-mail: fernandoatilio@hotmail.com
Guayaquil - Ecuador

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A LOS SOCIOS DE: INMOBILIARIA EXPORTADORA E IMPORTADORA
JOSE MIGUEL CIA. LTDA.

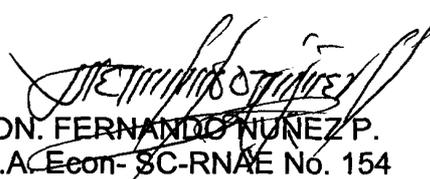
1. He auditado el balance general que se adjunta de **Inmobiliaria Exportadora e Importadora José Miguel Cia. Ltda.** por el año terminado al 31 de diciembre del 2000 y los correspondientes estados de resultados, evolución del patrimonio de los socios y flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la administración de **Inmobiliaria Exportadora e Importadora José Miguel Cia. Ltda.** Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basada en mi auditoría. Los estados financieros por el periodo terminado el 31 de diciembre de 1999, fueron revisados por otros auditores, cuyo informe de fecha mayo 11 del 2000, expresó una opinión con salvedades.
2. Mi auditoría fue efectuada de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en el Ecuador. Estas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de sí los estados financieros no contienen errores importantes. Una auditoría incluye el examen, a base de pruebas, de la evidencia que sustenta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Incluye también la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones importantes hechas por la gerencia, así como evaluación de la presentación general de los estados financieros. Considero que mi auditoría provee una base razonable para mi opinión.
3. No presenciamos la toma del inventario físico al cierre del ejercicio de 1999 por US\$ 345.96 que constituye el inventario inicial del año 2000, ya que a esa fecha fue anterior a mi contratación como auditor independiente de **Inmobiliaria Exportadora e Importadora José Miguel Cia. Ltda.** debido a la naturaleza de los registros contables, no he podido satisfacerme de las cantidades en el inventario físico mediante la aplicación de otros procedimientos de auditoría.



Fernando Núñez Padilla

Vélez 911 y 6 de Marzo
Edificio "El Forum"
4to. Piso Of. 413
P.O. Box 09-01-4408
Telfs.: (593-4) 2531 228 - 2532 390
e-mail: fernandoatilio@hotmail.com
Guayaquil - Ecuador

4. Al 31 de diciembre, la Compañía no había provisionado los intereses devengados sobre obligaciones por pagar, debido a que lo hará al momento de su cancelación.
5. En mi opinión, excepto por lo comentado en los párrafos precedentes, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de **Inmobiliaria Exportadora e Importadora José Miguel Cia. Ltda.** por el año terminado al 31 de diciembre del 2000, los resultados de sus operaciones y el flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con políticas contables establecidas por la compañía y de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.
6. Las condiciones económicas que imperaron en el país durante el año 2000 han estado fuertemente influenciadas desde el año 1999 por los efectos adversos de varios acontecimientos recientes, entre los cuales se destacan la inestabilidad sufrida por los mercados financieros internacionales, regionales y locales y, durante estos últimos meses, la inestabilidad del sistema financiero nacional como consecuencia del congelamiento de depósitos en los Bancos, del traspaso de bancos privados al Estado y últimamente la vigencia del nuevo sistema cambiario del país, la dolarización, estableciéndose una cotización única de S/.25.000 por dólar. Debido a estas situaciones no es posible establecer íntegramente los efectos de estas condiciones sobre la evolución futura de la economía nacional y las consecuencias, si las hubiere sobre la posición económica y financiera de la Compañía Inmobiliaria Exportadora e Importadora José Miguel Cia. Ltda. y los resultados de sus operaciones futuras. Los estados financieros adjuntos deben ser leídos a la luz de estas circunstancias de incertidumbre.


ECON. FERNANDO NÚÑEZ P.
C.P.A. Econ- SC-RNAE No. 154

Guayaquil, junio 12 del 2003

INMOBILIARIA EXPORTADORA E IMPORTADORA JOSE MIGUEL CIA. LTDA.
BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000
(EXPRESADO EN DOLARES)

	<u>Notas</u>	
<u>ACTIVO</u>		
Activo corriente:		
Efectivo		1.213
Inversiones	2	26.311
Documentos y cuentas por cobrar	3	5.984
Inventarios	4	<u>617</u>
Total activo corriente		34.125
Activo fijo, neto	1 y 5	315.821
Otro activo	6	281.696
TOTAL		<u>631.642</u>
<u>PASIVO</u>		
Pasivo corriente:		
Cuentas por pagar	7	4.191
Gastos acumulados por pagar	8	<u>1.802</u>
Total pasivo corriente		5.993
Pasivo a largo plazo	9	399.853
PATRIMONIO DE LOS SOCIOS		
Capital social		1.000
Reservas	10	288
Reserva de capital	11	239.287
Pérdidas acumuladas	12	<u>(14.779)</u>
Total del patrimonio		225.796
TOTAL		<u>631.642</u>

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA EXPORTADORA E IMPORTADORA JOSE MIGUEL CIA. LTDA.
ESTADO DE RESULTADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000
(EXPRESADO EN DOLARES)

Ingresos

Ventas netas	23.909
Intereses ganados	4
Resultado por exposición a la Inflación (acreedor)	<u>134.938</u>
Total ingresos	158.851

Egresos

Costo de ventas	29.582
Gastos administrativos	37.838
Gastos de financiación	24
Resultado por exposición a la Inflación (deudor)	<u>106.186</u>
Total egresos	173.630

Pérdida neta **14.779**

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA EXPORTADORA E IMPORTADORA JOSE MIGUEL CIA. LTDA.
ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO DE LOS SOCIOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000
(EXPRESADO EN DOLARES)

	Capital autorizado participaciones(Socios de US\$0.04 c/u)		Reservas	Reserva Revalorización del patrimonio	Reserva de Capital	Pérdidas Acumuladas	Total
	Cantidad	Valor					
Enero 1.2000	25,000	1,000	288	128,969	0	(27,707)	102,550
Pérdida						(14,779)	(14,779)
Aportes Futura Capitalización							
Ajustes				(18,651)			(18,651)
NEC 17				128,969		27,707	156,676
Transferencia				(239,287)	239,287		-
Saldo al 31-12-2000	<u>25,000</u>	<u>1,000</u>	<u>288</u>	<u>0</u>	<u>239,287</u>	<u>(14,779)</u>	<u>225,796</u>

El cambio de la denominación del capital social de sucres a dólares mediante escritura pública, de acuerdo a lo requerido por la La Ley de Compañías, está pendiente de realizar; el plazo ampliado vence el 31 de diciembre del 2003.

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA EXPORTADORA E IMPORTADORA JOSE MIGUEL CIA. LTDA.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL METODO DIRECTO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000
(EXPRESADO EN DOLARES)

Flujos de efectivo por las actividades de operación:

Efectivo recibido de clientes	19.266
Efectivo pagado a proveedores y empleados, etc.	(63.071)
Resultado por exposición a la inflación	28.752
Gastos financieros	(24)
Otros ingresos, neto	<u>4</u>
Efectivo utilizado en actividades de operación:	(15.073)

Flujos de efectivo por las actividades de inversión:

Compras de activo fijos	(9.396)
Inversiones temporales	<u>(26.311)</u>
Efectivo utilizado en actividades de inversión:	(35.707)

Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento:

préstamos bancarios	<u>51.428</u>
Efectivo utilizado en actividades de financiamiento	51.428
Aumento neto del efectivo	648
Efectivo al inicio del periodo	<u>565</u>
Efectivo al final del periodo	<u>1.213</u>

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA EXPORTADORA E IMPORTADORA JOSE MIGUEL CIA. LTDA.
CONCILIACION CON LA PERDIDA NETA
PROVISTO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACION
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000
(EXPRESADO EN DOLARES)

Flujos de efectivo por las actividades de operación:

Pérdida neta (14.779)

Ajustes para conciliar la pérdida neta, con el efectivo
neto provisto por las actividades de operación:

Cambios en activos y pasivos operativos:

Aumento en cuentas por cobrar (4.642)

Aumento en inventarios (271)

Disminución en cuentas por pagar 4.619

Efectivo neto utilizado por las actividades de operación (15.073)

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA EXPORTADORA E IMPORTADORA JOSE MIGUEL CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000
(EXPRESADO EN DOLARES)

1.- POLITICAS GENERALES SIGNIFICATIVAS

Inmobiliaria Exportadora e Importadora José Miguel Cia. Ltda., fue constituida el 5 de abril de 1978 en la ciudad de Guayaquil. Su objetivo principal es la organización de negocios relacionados con la compra, venta y administración de bienes raíces y la exportación de productos tales como café y cacao.

Bases de preparación.- Los estados financieros adjuntos están preparados de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) y mantienen sus registros contables en dólares de los Estados Unidos de América.

Inventarios.- Corresponden a crías de ganado porcinos y caballar. El costo no excede al valor de mercado. Los costos se determinan por el método de costo promedio.

El balance general por el período auditado fue preparado de conformidad con las disposiciones legales vigentes. Los rubros que conforman el estado de resultados son como detallamos a continuación:

Los ingresos y gastos se reconocen de acuerdo a como se vaya generando la actividad del negocio.

Activos fijos Están contabilizados al costo dolarizado, las erogaciones por mantenimiento y reparaciones se cargan a gastos al incurrirse, mientras que las mejoras de importancia se capitalizan. Al 31 de marzo del 2000, el efecto del ajuste por la aplicación del proceso NEC 17 a propiedades y equipos se efectuó utilizando las siguientes bases:

Los activos que se encontraban en propiedad de la Compañía al cierre del ejercicio anterior y su correspondiente depreciación acumulada, se actualizaron aplicando al costo ajustado a esa fecha, el ajuste integral de inflación y posteriormente el índice especial de corrección de brecha.

Los activos adquiridos durante el período de transición y su correspondiente depreciación acumulada, se actualizaron en base a los índices proporcionales de corrección de brecha. Los cargos por depreciación sobre los valores ajustados se llevan a resultados a partir del siguiente ejercicio impositivo

El costo se deprecia utilizando el método de línea recta en función de los años de vida útil estimada, aplicando los porcentajes abajo descritos:

<u>Activos</u>	<u>Años</u>	<u>% de deprec.</u>
Edificios y construcciones	20	5
Maquinarias y equipo de laboratorio	10	10
Muebles y enseres y equipo de oficina	10	10
Equipo de transporte	5	20
Patios y cerramiento y otros equipos	10	10
Instalaciones y taller	10	10
Cultivos varios	5	20

2.- INVERSIONES PERMANENTES

Hacienda Michelle	54
Hacienda Lolita	84
Departamento Urdesa D-6	266
Departamento Salinas	48
Consultorio 13	58
Peñon del Rio	22
Los Ceibos	23.965
Edificio Torres del Valle	551
Cultivo de teca	<u>1.263</u>
Total	<u>26.311</u>

3.- DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR

Empleados	400
Otros deudores	<u>5.584</u>
Total documentos y cuentas por cobrar	5.984

La compañía no ha efectuado provisión para cuentas de dudoso cobro.

4. - INVENTARIOS

Ganado Caballar	346
Ganado Porcino	<u>271</u>
Total	617

5 - ACTIVO FIJO

<u>COSTO/REVAL.</u>	<u>Saldo al</u>	<u>Adiciones</u>	<u>NEC</u>	<u>Retiros</u>	<u>Saldo</u>
	<u>01-01-00</u>	<u>o compras</u>	<u>17</u>	<u>Bajas</u>	<u>al</u>
					<u>31-12-2000</u>
Edificio y construcciones	29.967	485	25.004		55.456
Maquinaria y equipo de laboratorio	59.752	4.211	35.702		99.665
Muebles, enseres y equipo de oficina	16.181	2.700	26.557		45.438
Equipo de transporte	15.832	-	19.490		35.322
Patios y cerramientos, y otros equipos-pozos	134.367	2.000	120.738		257.105
Instalaciones y taller	34.223	-	23.056		57.279
Total	290.322	9.396	250.547		550.265

DEPRECIACIONES/AMORTIZ. POR REVAL.					
Edificio y construcciones	3.716		2.722		6.438
Maquinaria y equipo de laboratorio	42.779		21.849		64.628
Muebles, enseres y equipo de oficina	9.997		5.495		15.492
Equipo de transporte	1.656		1.575		3.231
Patio y cerramiento y otros equipos- Pozos	64.495		43.351		107.846
Instalaciones y taller	23.016	-	13.793		36.809
Total deprec.acumulada	145.659	-	88.785		234.444
Total activo fijo, neto	144.663	9.396	161.762		315.821

La Compañía no ha depreciado sus activos fijos.
Los activos fijos están garantizando los préstamos bancarios.

6. - OTRO ACTIVO

Diferencial por devaluación	<u>281.696</u>
Total	<u>281.696</u>

El diferencial cambiario será amortizado en línea recta, a razón del 20% anual.

La Compañía no ha efectuado la amortización del diferencial por devaluación.

7.- CUENTAS POR PAGAR

Acreeedores varios	4.142
Varios	<u>49</u>
Total	<u>4.191</u>

8. - GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR

Beneficios Sociales Legales:

Décimo tercer sueldo	743
Décimo cuarto sueldo	101
Vacaciones	226
Fondo de reserva	524
Retenciones y préstamo IESS	<u>208</u>
Total	<u>1.802</u>

Se ha provisionado y pagado, todos los beneficios sociales a la fecha que corresponden a su cancelación.

9. - PASIVO A LARGO PLAZO

Banco del Pacífico (a)	332.190
Ing. José Aguilar Mora (socio)	<u>67.663</u>
Total	<u>399.853</u>

(a) corresponde a un préstamo pagadero mediante dividendos trimestrales, al 14.17% de interés anual reajutable que venció en marzo 4 de 1999.

Al 31 de diciembre de 2000, la Compañía tenía entregado en garantía sus activos fijos, según contratos de prenda industrial e hipoteca abierta.

10. - RESERVAS

De acuerdo con la legislación vigente en el Ecuador, la Compañía debe transferir el 5% de las utilidades líquidas anuales 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.

El saldo de esta cuenta está a disposición de los socios de la Compañía y puede ser utilizado para la distribución de dividendos y ciertos pagos tales como reliquidación de impuestos etc.

11. - RESERVA DE CAPITAL

La Compañía debe incluir en este rubro las siguientes cuentas que se originaron en ajustes parciales por inflación hasta el periodo de transición tales como: reserva por revalorización del patrimonio y reexpresión monetaria. El saldo de esta cuenta no puede distribuirse como dividendo en efectivo a los socios, excepto en caso de liquidación de la compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentar el capital.

12.- PERDIDAS ACUMULADAS

Los estados financieros adjuntos fueron preparados considerando que la Compañía Inmobiliaria Exportadora e Importadora José Miguel Cia. Ltda. continuará como negocio en marcha. La pérdida neta por el periodo terminado al 31 de diciembre de 2000 fue de US\$14.779. El futuro de la Compañía dependerá de la habilidad de su administración para obtener fondos adicionales para el normal desenvolvimiento de sus operaciones, así como generar operaciones rentables. Los estados financieros no incluyen ningún ajuste relacionado con la recuperación y clasificación de los montos de los activos y pasivos, que podrían resultar de esta incertidumbre.

13. - IMPUESTO A LA RENTA

Como resultado de mi revisión no se encontró situaciones que en mi opinión constituyan incumplimiento significativo de las obligaciones de Inmobiliaria Exportadora e Importadora José Miguel Cia. Ltda. , como agente de retención y percepción del impuesto a la renta durante el año terminado al 31 de diciembre del 2000.

14- TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS.

Al 31 de diciembre del 2000, los saldos y transacciones efectuadas con los socios y compañías relacionadas, en iguales términos y condiciones fueron los siguientes:

Socio a largo plazo	67.663
---------------------	--------

15.- EVENTOS POSTERIORES

Entre el 31 de diciembre del 2000 y la fecha de preparación de los estados financieros adjuntos (12 de junio del 2003) la *Compañía* dejó de operar durante el año 2000, los ingresos y gastos que constan y figuran en el estado de resultados tienen relación con el mantenimiento y pago para que esta empresa mantenga su condición y se la considere con vida jurídica, su *inactividad obedece y como es de conocimiento público que los Bancos y entidades financieras se encuentran restringidas para otorgar líneas de crédito que es lo que necesita esta empresa para continuar sus actividades del negocio, de acuerdo a manifestación de la gerencia se encuentra en dialogo con el Banco del Pacífico para reestructurar su pasivo, por lo demás no se han producido eventos subsecuentes que en la opinión de la administración de la Compañía pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros auditados.*