



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 2001 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.
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. Al 31 de diciembre del 2001, no he obtenido respuesta a las confirmaciones con las entidades bancarias.
4. En mi opinión, excepto por lo comentado en el párrafo precedente, 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 2001, 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.



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


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 2001
(EXPRESADO EN DOLARES)

	<u>Notas</u>	
<u>ACTIVO</u>		
Activo corriente:		
Efectivo		7.345
Documentos y cuentas por cobrar	2	28
Inventarios	3	513
Impuestos pagados por anticipados	4	<u>21</u>
Total activo corriente		7.907
Activo fijo, neto	1 y 5	322.418
Otro activo	6	306.743
TOTAL		<u>637.068</u>
<u>PASIVO</u>		
Pasivo corriente:		
Cuentas por pagar	7	966
Gastos acumulados por pagar	8	<u>4.385</u>
Total pasivo corriente		5.351
Pasivo a largo plazo	9	416.807
PATRIMONIO DE LOS SOCIOS		
Capital social		1.000
Reservas	10	288
Reserva de capital	11	239.287
Pérdidas acumuladas	12	<u>(25.665)</u>
Total del patrimonio		214.910
TOTAL		<u>637.068</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 2001
(EXPRESADO EN DOLARES)

Ingresos

Ventas netas	59.294
Arriendo de maquinaria	155
Intereses ganados	7
Otros ingresos	<u>4.721</u>
Total ingresos	64.177

Egresos

Costo de ventas	36.738
Gastos administrativos	38.316
Gastos de financiación	<u>9</u>
Total egresos	75.063

Pérdida neta **10.886**

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 2001
(EXPRESADO EN DOLARES)

	Capital autorizado participaciones(Socios de US\$0.04 c/u)		Reservas	Reexpresión Monetaria	Reserva de Capital	Pérdidas Acumuladas	Total
	Cantidad	Valor					
Enero 1.2001	25,000	1,000	288	0	239,287	(14,779)	225,796
Pérdida						(10,886)	(10,886)
Aportes Futura Capitalización							
Reclasificaciones							
Transferencia							
Saldo al 31-12-2001	<u>25.000</u>	<u>1.000</u>	<u>288</u>	<u>0</u>	<u>239.287</u>	<u>(25.665)</u>	<u>214.910</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 2001
(EXPRESADO EN DOLARES)

Flujos de efectivo por las actividades de operación:

Efectivo recibido de clientes	65.250
Efectivo pagado a proveedores y empleados, etc.	(96.704)
Gastos financieros	(9)
Otros ingresos, neto	<u>4.883</u>
Efectivo neto utilizado en actividades de operación:	(26.580)

Flujos de efectivo por las actividades de inversión:

Compras de activo fijos	(10.553)
Inversiones temporales	<u>26.311</u>
Efectivo provisto en actividades de inversión:	15.758

Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento:

Préstamos a largo plazo	<u>16.954</u>
Efectivo provisto en actividades de financiamiento	16.954
Aumento neto del efectivo	6.132
Efectivo al inicio del periodo	<u>1.213</u>
Efectivo al final del periodo	<u>7.345</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 2001
(EXPRESADO EN DOLARES)

Flujos de efectivo por las actividades de operación:

Pérdida neta	(10.886)
Ajustes para conciliar la pérdida neta, con el efectivo neto provisto por las actividades de operación:	
Ajuste de activos fijos	3.956
Cambios en activos y pasivos operativos:	
Disminución en cuentas por cobrar	5.956
Aumento en inventarios, imptos pagados anticipados y otro activo	(24.964)
Aumento en cuentas por pagar	<u>(642)</u>
Efectivo neto utilizado por las actividades de operación	(26.580)

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 2001
(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 porcino 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. 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 en este ejercicio no se efectuó la depreciación de los activos fijos.

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
Sembríos varios	5	20

2.- DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR

Empleados	<u>28</u>
Total documentos y cuentas por cobrar	<u>28</u>

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

3. - INVENTARIOS

Ganado Porcino	287
Ganado Caballar	<u>226</u>
Total	<u>513</u>

4.- IMPUESTO PAGADOS POR ANTICIPADOS

Servicio de Rentas Internas	<u>21</u>
Total	<u>21</u>

5 - ACTIVO FIJO

COSTO/REVAL.	Saldo al 01-01-01	Adiciones o compras	Ajustes	Retiros Bajas	Saldo al 31-12-2001
Edificio y construcciones	55.456				55.456
Maquinaria y equipo de laboratorio	99.665				99.665
Muebles, enseres y equipo de oficina	45.438				45.438
Equipo de transporte	35.322			(5.301)	30.021
Patios y cerramientos, y otros equipos-pozos	257.105	10.553			267.658
Instalaciones y taller	57.279				57.279
Total	550.265	10.553		(5.301)	555.517
DEPRECIACIONES/A MORTIZ. POR REVAL.					
Edificio y construcciones	6.438				6.438
Maquinaria y equipo de laboratorio	63.776				63.776
Muebles, enseres y equipo de oficina	15.492				15.492
Equipo de transporte	3.231			(1.345)	1.886
Patio y cerramiento y	108.698				108.698

otros equipos- Pozos					
Instalaciones y taller	36.809				36.809
Total deprec.acum...	234.444			(1.345)	233.099
Total activo fijo,neto	315.821	10.553		(3.956)	322.418

La Compañía no ha depreciado sus activos fijos.
Los activos fijos están asignados en garantías de los préstamos bancarios.

6- OTRO ACTIVO

Hacienda Michelle	54
Hacienda Lolita	84
Departamento Urdesa D-6	266
Departamento Salinas	48
Consultorio 13	58
Peñón del Río	22
Los Ceibos	23.964
Edificio Torres del Valle	551
Diferencial por devaluación	<u>281.696</u>
Total	<u>306.743</u>

El diferencial cambiario será amortizado en línea recta, a razón del 20% anual. En este ejercicio la Compañía no realizó la correspondiente amortización.

7.- CUENTAS POR PAGAR

Acreeedores varios	940
Varios	<u>26</u>
Total	<u>966</u>

8. - GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR

Beneficios Sociales Legales:

Décimo tercer sueldo	1.399
Décimo cuarto sueldo	177
Vacaciones	447
Fondo de reserva	1.773
Retenciones y préstamo IESS	<u>589</u>
Total	<u>4.385</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)	332.197
Ing. José Aguilar Mora (Socio)	<u>84.610</u>
Total	<u>416.807</u>

- (a) Préstamo pagadero mediante dividendos trimestrales al 14.17% de interés anual reajutable, que venció en marzo 4 de 1999.
Y garantizado con activos fijos de la Compañía.

10. - RESERVAS

De acuerdo con la legislación vigente en el Ecuador, la Compañía debe transferir el 5% de las utilidades liquidadas 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 2001 fue de US\$10.886. El futuro de la Compañía dependerá de la habilidad de su administración para obtener fondos 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 2001.

14- TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS.

Al 31 de diciembre del 2001, los saldos y transacciones efectuadas con los socios y compañías relacionadas, en iguales términos y condiciones fueron los siguientes:

Socio a largo plazo	84.610
---------------------	--------

15.- EVENTOS POSTERIORES

Entre el 31 de diciembre del 2001 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.