

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 2002 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 2002, la Compañía no había provisionado los intereses devengados sobre las obligaciones por pagar, debido a que lo hará al momento de su cancelación.
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 2002, 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.

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

[Handwritten Signature]
ECON. FERNANDO NUÑEZ 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 2002
(EXPRESADO EN DOLARES)

	<u>Notas</u>	
<u>ACTIVO</u>		
Activo corriente:		
Efectivo		5.113
Inventarios	2	343
Impuestos pagados por anticipados	3	<u>45</u>
Total activo corriente		5.501
Activo fijo, neto	1 y 4	322.418
Otro activo	5	<u>306.743</u>
TOTAL		<u>634.662</u>
<u>PASIVO</u>		
Pasivo corriente:		
Cuentas por pagar	6	981
Gastos acumulados por pagar	7	<u>9.164</u>
Total pasivo corriente		10.145
Pasivo a largo plazo	8	460.062
PATRIMONIO DE LOS SOCIOS		
Capital social		1.000
Reservas	9	288
Reserva de capital	10	239.287
Pérdidas acumuladas	11	<u>(76.120)</u>
Total del patrimonio		164.455
TOTAL		<u>634.662</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 2002
(EXPRESADO EN DOLARES)

Ingresos

Ventas netas	11.414
Otros ingresos	<u>1.023</u>
Total ingresos	12.437

Egresos

Costo de ventas	25.159
Gastos administrativos	<u>37.733</u>
Total egresos	62.892

Pérdida neta **50.455**

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 2002
(EXPRESADO EN DOLARES)

	Capital autorizado participaciones(Socios de)		Reservas	Reexpresión Monetaria	Reserva de Capital	Pérdidas Acumuladas	Total
	<u>Cantidad</u>	<u>Valor</u>					
Enero 1.2002	25,000	1,000	288	0	239,287	(25,665)	214,910
Pérdida						(50,455)	(50,455)
Aportes Futura Capitalización							
Reclasificaciones							
Transferencia							
Saldo al 31-12-2002	<u>25.000</u>	<u>1.000</u>	<u>288</u>	<u>0</u>	<u>239.287</u>	<u>(76.120)</u>	<u>164.455</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 2002
(EXPRESADO EN DOLARES)

Flujos de efectivo por las actividades de operación:

Efectivo recibido de clientes 11.442

Efectivo pagado a proveedores y empleados, etc. (57.952)

Otros ingresos, neto 1.023

Efectivo neto utilizado en actividades de operación: (45.487)

Flujos de efectivo por las actividades de inversión:

Efectivo utilizado en actividades de inversión:

Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento:

Préstamos a largo plazo 43.255

Efectivo provisto en actividades de financiamiento 43.255

Disminución neta del efectivo (2.232)

Efectivo al inicio del periodo 7.345

Efectivo al final del periodo 5.113

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 2002
(EXPRESADO EN DOLARES)

Flujos de efectivo por las actividades de operación:

Pérdida neta	(50.455)
Ajustes para conciliar la pérdida neta, con el efectivo neto provisto por las actividades de operación:	
Cambios en activos y pasivos operativos:	
Disminución en cuentas por cobrar	28
Disminución en inventarios, impuesto anticipado y otro activo	146
Disminución en cuenta por pagar	<u>4.794</u>
Efectivo neto utilizado por las actividades de operación	<u>(45.487)</u>

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 2002
(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. 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 después del período de transición se encuentran registrados al costo de adquisición. Los cargos por depreciación se llevan a resultados a partir del siguiente mes de su adquisición, 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. - INVENTARIOS

Ganado Porcino	<u>343</u>
Total	<u>343</u>

3.- IMPUESTO PAGADOS POR ANTICIPADOS

Servicio de Rentas Internas	<u>45</u>
Total	<u>45</u>

4 - ACTIVO FIJO

COSTO/REVAL.	Saldo al 01-01-02	Adiciones o compras	Ajustes	Retiros Bajas	Saldo al 31-12-2002
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	30.021				30.021
Patios y cerramientos, y otros equipos-pozos	267.658				267.658
Instalaciones y taller	57.279				57.279
Total	555.517				555.517
DEPRECIACIONES/AMORTIZ. 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	1.886				1.886
Patio y cerramiento y otros equipos- Pozos	108.698				108.698
Instalaciones y taller	36.809				36.809
Total deprec.acum...	233.099				233.099
Total activo fijo,neto	322.418				322.418

La Compañía no ha depreciado sus activos fijos.

Los activos fijos están asignados en garantías de los préstamos bancarios.

5- 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.

6.- CUENTAS POR PAGAR

Acreedores varios	953
Varios	<u>28</u>
Total	<u>981</u>

7. - GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR

Beneficios Sociales Legales:

Décimo tercer sueldo	2.493
Décimo cuarto sueldo	305
Vacaciones	769
Fondo de reserva	3.156
Retenciones y préstamo IESS	<u>2.441</u>
Total	<u>9.164</u>

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

8. - PASIVO A LARGO PLAZO

Banco del Pacífico (a)	332.197
Ing. José Aguilar Mora (Socio)	<u>127.865</u>
Total	<u>460.062</u>

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

9. - RESERVAS

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

10. - 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.

11.- 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 2002 fue de US\$50.455 y mantiene un déficit acumulado de US\$76.120 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.

12. - 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 2002.

13- TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS.

Al 31 de diciembre del 2002, los saldos y transacciones efectuadas con los socios y compañías relacionadas, en iguales términos y condiciones fueron los siguientes:

Socio a largo plazo

127.865

14.- EVENTOS POSTERIORES

Entre el 31 de diciembre del 2002 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.