



Vélez 905 y 6 de Marzo
Edificio "EL FORUM"
Piso 24 Of. 2408
P.O. Box 09-01-4408
Telf.: (593-4) 2532 390 – 2512 282
e-mail: fernandoatilio@hotmail.com
Guayaquil- Ecuador

23.682

Fernando Núñez Padilla

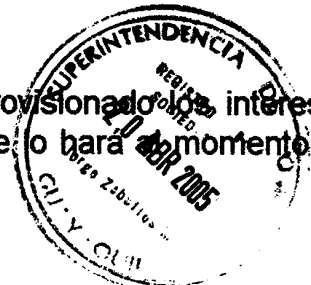
INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

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 2004 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.

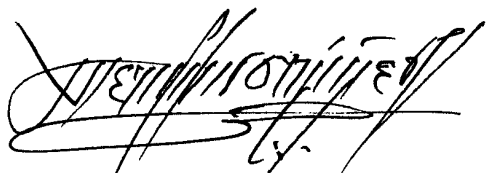
2.- Mi auditoría fue efectuada de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en el Ecuador. Estas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contiene errores importantes. Una auditoría incluye el examen, a base 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 2004 la compañía no había provisionado los intereses devengados sobre las obligaciones por pagar, debido a que lo hará al momento de su cancelación o reestructuración de la deuda



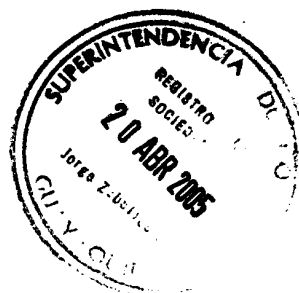
4.- Durante el presente año no se ha efectuado Depreciación del Activo Fijos, debido a que la empresa se encuentra inactiva.

5.- 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 2004, 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.



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

Guayaquil, abril 12 del 2005



INMOBILIARIA EXPORTADORA E IMPORTADORA JOSE MIGUEL CIA. LTDA.
BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004
(EXPRESADO EN DOLARES)

	<u>Notas</u>	
<u>ACTIVO</u>		
Activo corriente:		
Efectivo		152
Cuentas por cobrar	2	58.180
Inventarios	3	343
Impuestos pagados por anticipado	4	93
Total activo corriente		58.768
Activo fijo, neto	1y 5	315.412
Otro activo	6	306.317
Total de activo		680.497
		=====
<u>PASIVO</u>		
Pasivo corriente:		
Cuentas por pagar	7	335.559
Gastos acumulados por pagar	8	12.410
Total de pasivo corriente		347.968
Pasivo a largo plazo	9	224.725
<u>PATRIMONIO DE LOS SOCIOS:</u>		
Capital social		1.000
Reserva legal	10	288
Reserva de capital	11	239.287
Perdidas acumuladas	12	(132.771)
Total de patrimonio		107.804
TOTAL		<u>680.497</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 DE 2004
(EXPRESADO EN DOLARES)

Ingresos

Ventas netas	\$46.048
Otros Ingresos	<u>29.866</u>
Total ingreso	75.914

Egresos

Gastos administrativos	60.479
Gastos Agrícolas	<u>12.405</u>
Total de egresos	72.844

Utilidad antes de la Participación e Impuestos	3.030
	=====

15% Participación Trabajadores	454
Amortización Perdidas años anteriores	644
25% Impuesto a la Renta	<u>483</u>

Utilidad Neta	\$1.449
	=====

Ver nota a los estados financieros

INMOBILIARIA EXPORTADORA E IMPORTADORA JOSE MIGUEL CIA. LTDA.
ESTADO DE CAMBIO EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004

	Capital autorizado (Acciones de \$ 0.04 c/u) <u>Cantidad</u> <u>Valor</u>		Reservas	Reserva de Capital	Perdidas Acumuladas	Perdidas presente año	Total
Enero 1 – 2004	25.000	1.000	288	239.287	(134.864)		105.711
Amortización pérdida años anteriores					644		644
Utilidad						1.449	1.449
Reclasificaciones							
Transferencia							
Saldo a 31-12-2004	<u>25.000</u>	<u>1.000</u>	<u>288</u>	<u>239.287</u>	<u>(134.220)</u>	<u>1.449</u>	<u>107.804</u>

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 DE 2004
(EXPRESADO EN DOLARES)

Flujos de efectivo por las actividades de operación:

Efectivo recibido de clientes	12.677
Efectivo pagado a proveedores y empleados, etc.	(66.576)
Otros ingresos, neto	<u>4.846</u>
Efectivo neto utilizado en actividades de operación:	(49.053)

Flujos de efectivo por las actividades de inversión:

Efectivo utilizado en actividades de inversión:

Compra de Activo Fijo inversión (ajustes)	13.211
---	--------

Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento:

Prestamos a largo plazo	
Otros Activos	<u>23.000</u>
Efectivo provisto en actividades de financiamiento:	36.211
Aumento neto del efectivo	(12.842)
Efectivo al inicio del periodo	<u>12.944</u>
Efectivo al final del periodo	152

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA EXPORTADORA E IMPORTADORA JOSE MIGUEL CIA. LTDA.
CONCILIACIÓN CON LA UTILIDAD NETA
PROVISTO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACION
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2004
(EXPRESADO EN DOLARES)

Flujos de efectivo por las actividades de operación:

Perdida Neta	(1.449)
---------------------	----------------

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

Cambios en activos y pasivos operativos:

Disminución en cuentas por cobrar	(56.810)
Disminución en inventarios, impuesto anticipado y otro activo	11.919
Disminución en cuenta por pagar	<u>5.611</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	(49.053)

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA EXPORTADORA E IMPORTADORA JOSE MIGUEL CIA. LTDA.
NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2004
(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 con Normas Ecuatorianas de Contabilidades (NEC) y mantienen sus registros contables en dólares de los Estados Unidos de América.

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

El balance general por el periodo 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 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 periodo 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 anuales abajo descritos:

<u>Activos</u>	<u>Años</u>	<u>% de deprec.</u>
Edificios y Construcciones	20	5
Maquinarias y Equipos 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
Sembrios varios	5	20

2.-CUENTAS POR COBRAR

Prestamos a empleados	400
Deudores Varios	<u>57.780</u>
Total	58.180

3.- INVENTARIOS

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

4.- IMPUESTOS PAGADOS POR ADELANTADO

Servicio de Rentas Internas	<u>93</u>
Total gastos pagados por anticipado	<u>93</u>
	=====

6.-ACTIVO FIJO

NOMBRE	SALDO AL	AJUSTE	SALDO AL
	01-01-04		01-12-04
Edificios y construcciones	55.456	-7.313	48.143
Maquinarias y equipo laboratorio	99.665	-17.853	81.812
Muebles y enseres y Equipo de oficina	47.136	-10.373	36.763
Equipo de transporte	30.021	-82	29.939
Patios y Cerramientos y Otros equipos- pozos	272.165	-4.757	267.408
Instalaciones y Taller	57.279	-17.522	39.757
Total	561.722	-57.900	503.822
DEPRECIACIONES AMORTIZACIONES			
Edificio y construcciones	6.438	-1.832	4.606
Maquinarias y Equipos de Laboratorio	63.776	-16.119	47.657
Muebles, enseres y Equipos de oficina	15.492	-6.669	8.823
Equipo de Transporte	1.886	-81	1.805
Patio y Cerramiento y Otros Equipos-pozos	108.698	-5.200	103.498
Instalaciones y Talleres	36.809	-14.788	22.021
Total deprec. Acumulado	233.099	-44.689	188.410
Total activo fijo, neto.	328.623	-13.211	315.412

La compañía no ha depreciado sus activos fijos.

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

6 .OTRO ACTIVO

Hacienda Lolita	84
Peñón del río	22
Los Ceibos	23.965
Edificio Torres Del Valle	550
Diferencial por devaluación	<u>281.696</u>
Total	306.317

El diferencial cambiario por devaluación en línea recta, a razón del 20% anual. En este ejercicio la compañía no realizó la correspondiente amortización.

7. CUENTAS POR PAGAR

Administración Tributaria	3.323
Embajadora Ecuatoriana S.A.	39
Banco del Pacífico (a)	<u>332.197</u>
Total	335.559

(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 y tiene un juicio pendiente por falta de pago.

8. GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR

Beneficios Sociales Legales

Décimo Tercer Sueldo	2.187
Décimo Cuarto Sueldo	1.148
Vacaciones	2.121
Fondo de Reservas	5.844
Retenciones y Prestamos IESS	655
Participación Utilidad Empleados	<u>455</u>
TOTAL	12.410

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

9.-PASIVO A LARGO PLAZO

Ing. Martha Mora Valverde	<u>224.725</u>
Total	<u>224.725</u>
	=====

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 esta 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 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. continuara como negocio en marcha. La Utilidad neta por el período terminado al 31 de diciembre de 2004 fue de \$ 1.449 y mantiene un déficit acumulado de US\$ 132.772. 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 Exportadora Ecuatoriana Cia. Ltda. como agente de retención y percepción del impuesto a la renta durante el año terminado al 31 de diciembre del 2004.

14.-TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS.

Al 31 de diciembre del 2004 los saldos y transacciones efectuadas con los socios y compañías relacionadas, en iguales términos y condiciones fueron los siguientes:

Socio a largo plazo	224.725
---------------------	---------

15.- EVENTOS POSTERIORES

Entre el 31 de diciembre del 2004 y la fecha de preparación de los estados financieros adjuntos (12 de abril del 2005) la compañía dejó de operar desde el año 2000 los gastos que constan y figuran en el estado de resultados tiene 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 de acuerdo a manifestación de la gerencia se encuentra en diálogo 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 efecto sobre los estados financieros auditados.