

24.277  
            
I

**C.P.A. Carlos A. Hidalgo Reto**  
AUDITOR EXTERNO INDEPENDIENTE

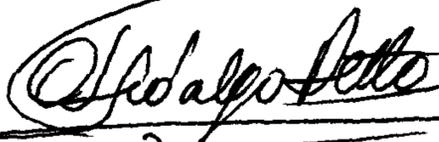
**A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS DE  
INTERMOP, COMPAÑIA DE INTERMEDIACION INMOBILIARIA S. A.**

He examinado el Balance General de INTERMOP, COMPAÑIA DE INTERMEDIACION INMOBILIARIA S. A., al 31 de Diciembre del 2004, el Estado de Resultados, Estado de Patrimonio de los Accionistas y el Estado de Flujos de Efectivo, que le son relativos por el año que termino en esa fecha. Estos Estados son responsabilidad de la Gerencia de la Compañía. Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre los Estados Financieros basándome en mi Auditoría.

Mi examen se efectuó de acuerdo con normas de Auditoría generalmente aceptadas. Estas normas requieren de la ejecución de una Auditoría que tenga como objetivo obtener una seguridad razonable y determinar si los Estados Financieros se encuentran libres de errores importantes. La Auditoría incluye aquellas pruebas de los Registros de Contabilidad y otros procedimientos de Auditoría que respaldan las transacciones registradas y su relación con los Estados Financieros. La Auditoría también incluye la determinación del uso de los principios de contabilidad generalmente aceptados y las normas de contabilidad establecidas por la Superintendencia de Compañías, de las estimaciones importantes realizadas por la compañía; así como la evaluación en conjunto de la presentación de los Estados Financieros. La Auditoría efectuada establece bases razonables para mi opinión.

Como se revela en la Nota 9. La Compañía no ha Consolidado sus Estados Financieros con sus Subsidiarias Incomesa, Agroland, Cruzmar, Nandertal y Onciconsa incumpliendo con las Normas de Contabilidad aprobadas para uso en el Ecuador

En mi opinión los Estados financieros antes mencionado, Salvo que la Compañía prepare sus Estados Financieros Consolidados con sus Subsidiarias Presentan Razonablemente la Situación Financiera de la INTERMOP, COMPAÑIA DE INTERMEDIACION INMOBILIARIA S.A., al 31 de Diciembre del 2004, el Resultado de sus Operaciones y los cambios en sus Flujos de Efectivo de conformidad con los principios de contabilidad generalmente aceptados.



C. P. A. Carlos A. Hidalgo Reto  
SC-RNAE No. 038  
RNC No. 9104

Guayaquil, Febrero 14 del 2005

14 MAR. 2005



**INTERMOP, COMPAÑIA DE INTERMEDIACION INMOBILIARIA S.A.**  
**BALANCE GENERAL**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004**  
**EXPRESADO EN DOLARES**

	Notas	
<b>ACTIVO</b>		
<b>Corriente</b>		
Caja y Bancos		922
Cuentas por Cobrar	2	1.410.440
		-----
<b>Total Activo Corriente</b>		<b>1.411.362</b>
Inversiones Permanentes	3	150.108
Equipos Neto	4	31.723
Otros Activos		390
		-----
<b>Total Activo</b>		<b>1.593.583</b>
		=====

INTERMOP, COMPAÑIA DE INTERMEDIACION INMOBILIARIA S.A.  
 BALANCE GENERAL  
 AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004  
 EXPRESADO EN DOLARES

	Notas	
<b>PASIVO Y PATRIMONIO</b>		
<i>Corriente</i>		
Cuentas por Pagar	5	1.431.968
<b>Total Pasivo Corriente</b>		<u>1.431.968</u>
Largo Plazo		1.949
<b>Total Pasivo</b>		<u>1.433.917</u>
 <b>Patrimonio</b>		
Capital Social	6	62.581
Reserva legal		3.751
Reserva de Capital		314.580
Resultados Acumulados		-59.958
Perdida del Ejercicio		-161.288
<b>Total Patrimonio</b>		<u>159.666</u>
<b>Total Pasivo y Patrimonio</b>		<u><u>1.593.583</u></u>

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros

INTERMOP, COMPAÑIA DE INTERMEDIACION INMOBILIARIA S.A.  
ESTADO DE RESULTADOS  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004  
EXPRESADO EN DOLARES

INGRESOS

Ingresos Varios 13.119

EGRESOS

GASTOS

Administrativos -174.407

Total Gastos 174.407

Perdida del Ejercicio 161.288

**INTERMOP, COMPAÑIA DE INTERMEDIACION INMOBILIARIA S.A.**  
**ESTADO DEL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004**  
**EXPRESADO EN DOLARES**

**Capital Social**

Saldo al Inicio y Final del Año 62.581  
=====

**Reserva Legal**

Saldo al Inicio y Final del Año 3.751  
=====

**Reserva de Capital**

Saldo al Inicio y Final del Año 314.580  
=====

**Resultados Acumulados**

Resultados Años Anteriores -59.958  
Perdida del Ejercicio -161.288  
-----

**Total** -221.246  
=====

**Total Patrimonio de los Accionistas** 159.666  
=====

**INTERMOP, COMPAÑIA DE INTERMEDIACION INMOBILIARIA S.A.**  
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004**  
**EXPRESADO EN DOLARES**

Perdida del Ejercicio	-161.288
Ajuste para Conciliar la Perdida Neta	
Depreciaciones	10.418
(Aumento) Disminución en:	
Cuentas por Cobrar	-454.714
Aumento (Disminución) en:	
Cuentas por Pagar	418.145
	-----
<b>Total Ajustes</b>	<b>-26.151</b>
Efectivo Provisto para Operaciones	-187.439
Aumento Activo Fijo	-8.508
Disminución Inversiones a Largo Plazo	197.493
Disminución Deuda Largo Plazo	-1.459
	-----
Aumento Neto del Efectivo	87
Efectivo al Inicio del Año	835
	-----
Efectivo al Final del Año	922
	===

5

**INTERMOP, COMPAÑIA DE INTERMEDIACION INMOBILIARIA S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004**

**1. RESUMEN DE POLITICAS IMPORTANTES DE CONTABILIDAD**

INTERMOP, COMPAÑIA DE INTERMEDIACION INMOBILIARIA S.A., es una empresa cuya principal actividad es el corretaje de bienes inmobiliarios así como la compra y venta de bienes raíces. Sus principales políticas de contabilidad se detallan a continuación:

**a) Base de presentación de los Estados Financieros**

Los estados financieros adjuntos hasta el 31 de Diciembre del 2004 fueron preparados de acuerdo con normas y prácticas contables establecidas ó autorizadas por la Superintendencia de Compañías.

**b) Equipos**

Los Equipos se encuentran registradas de acuerdo a la NEC 17 las mejoras que alargan la vida útil del bien se activan las que no se cargan a gastos.

**c) Depreciaciones**

Muebles y Enseres	10%
Equipo de Computación	33%
Vehículos	20%

**d) Inversiones a Largo Plazo**

Inversiones en acciones se registran a su valor de adquisición, de acuerdo al método del costo.

(Expresado en Dólares)

**2. CUENTAS POR COBRAR**

Corturis	982.541
Relacionadas: Incomesa	61.210
Cruzmar	34.854
Agroland S. A.	303.687
Otros	28.148
	-----
<b>Total</b>	<b>1.410.440</b>
	=====

Las Relaciones se manejan bajo el sistema de cuenta corriente y no generan rendimiento.

(Expresado en Dólares)

3. INVERSIONES A LARGO PLAZO

COMPañÍA	TIPO	%	Valor Nominal	Premio	Total
Incomesa	Acciones	100	31.560	0	31.560
Cruzmar	Acciones	100	200	114.733	114.933
Otras					3.615
<b>Total</b>					<b>150.108</b>

4. EQUIPOS NETO

	SALDO AL 31/12/2003	Incremento	SALDO AL 31/12/2004
Muebles y Enseres	58.028	0	58.028
Equipo de Computación	13.059	0	13.059
Vehículos	53.971	8.507	62.478
(-) Depreciación Acumulada	-91.425	-10.417	-101.842
<b>Neto</b>	<b>33.633</b>	<b>-1.910</b>	<b>31.723</b>

5. CUENTAS POR PAGAR

Relacionadas: Boyalur S. A.	345.944
Accionistas	353.499
Profinance Entrepice	613.214
Otras	86.033
Impuestos	1.484
Otros	31.794
<b>Total</b>	<b>1.431.968</b>

Las relacionadas y los accionistas se manejan bajo el sistema de cuenta corriente y no generan rendimiento.

6. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de Diciembre del 2004, el Capital Social consiste de 62.581 Acciones Ordinarias.

7. IMPUESTO A LA RENTA

Las Autoridades Fiscales no han revisado las declaraciones de impuesto a la renta presentadas por la compañía hasta el 31 de Diciembre del 2003.

A

8. ACCIONISTAS

Movimiento neto en la Nota 5

9. RELACIONADAS

Movimiento neto revelado en las Notas 2 y 5. La compañía no ha consolidado sus Estados Financieros con sus Subsidiarias, Incomesa, Agroland, Cruzmar, Nandertal y Onciconsa.

10. CUENTAS A COBRAR, PAGAR CON REAJUSTE PACTADO SOBRE EL CAPITAL

No existen cuentas por cobrar y por pagar con reajuste pactado sobre el capital.

11. PROVISIONES IMPUESTOS, BENEFICIOS SOCIALES Y JUBILACIÓN PATRONAL

No hay incrementos significativos en impuestos, beneficios sociales y Jubilación Patronal.

*De no pagar*

12. ACTIVOS Y PASIVOS CONTINGENTES

La compañía mantiene los siguientes Pasivos Contingentes;

a) Operación vencida con el Banco Continental Overseas, por US\$ 254.184.00  
Correspondiente a Cartera de clientes y compañías relacionadas vencida en años anteriores.

b) Operación vencida con el banco Continental S. A. por US\$ 156.006.00  
Correspondiente a cartera vencida entregada a compañías relacionadas.

El Banco del Pacifico actual acreedor de la compañía por la cartera vencida a favor del Banco Continental S. A. y Banco Continental Overseas, tiene planteado Juicios de Coactivas contra la compañía por US\$ 135.997.00 y por el monto de US\$ 196.458.00 contra Agroland, compañía relacionada que suscribió un pagare a favor de la Compañía, el mismo que fue vendido a su vez al Banco Continental Overseas.

Estas operaciones forman parte de los contingentes registrados por la compañía.

De acuerdo a lo indicado por los Abogados, en el caso del juicio de Agroland el mismo se encuentra suspendido, no habiéndose presentado demanda de excepciones, y en el caso de la compañía, las excepciones se han planteado, pero el proceso no avanza por un acuerdo entre las partes en litigio. Estos juicios se esperan solucionarse en base a un acuerdo global o vía consolidación, con el Juicio de Compensación de Acreencias que siguen los anteriores accionistas en los tribunales.

13. ACONTECIMIENTOS RELEVANTES LA FECHA DE EMISION DEL INFORME

No existen acontecimientos relevantes hasta la fecha del informe.

14. COMENTARIOS SOBRE RECOMENDACIONES AÑOS ANTERIORES

La compañía tiene un buen Control Interno.