

3122

INTERMEDIARIA CIA. LTDA.

INFORME DE AUDITORIA

ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2004

CONTENIDO

Informe del Auditor Independiente

Estado de Situación Financiera

Estado de Resultados

Estado de Evolución del Patrimonio

Estado de Flujos del Efectivo

Estado de Cambios en la Posición Financiera

Notas a los Estados Financieros



INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A LOS SEÑORES SOCIOS DE INTERMEDIARIA CIA. LTDA.

1. He auditado el Balance General adjunto de INTERMEDIARIA CIA. LTDA. al 31 de diciembre del 2004 y los correspondientes Estados de Resultados, de Evolución del Patrimonio, de Flujos de Efectivo y de Cambios en la Posición Financiera, por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la Administración de la Empresa. Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en mi auditoría.
2. Mi auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Auditoría. Estas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo. Una auditoría incluye el examen, en base de pruebas selectivas, de las evidencias que sustentan las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Incluye también, la evaluación de los Principios de Contabilidad utilizados y de las estimaciones relevantes hechas por la Administración, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Considero que mi auditoría provee una base razonable para expresar una opinión.
3. Esta fue mi primera auditoría de los estados financieros e INTERMEDIARIA CIA. LTDA. Y el alcance de mi trabajo no fue suficiente con respecto a los estados financieros del año precedente.

En el ejercicio económico 2004, se produjo un error de interpretación financiera y se contabilizó en las cuentas por cobrar a clientes y en las obligaciones con ellos, convenios verbales entre éstos y la compañía, por la suma de \$ 1'559.997,66, sin que existan los soportes contables necesarios; por esta razón, en dicho ejercicio económico se llega a un monto de activos por \$ 2'252.424,91, lo cual trae como consecuencia la obligación de realizar esta auditoría. Sin embargo, en el transcurso del año 2005, se ajustan las cuentas y los valores señalados y se corrige este error.

4. En mi opinión, excepto por los ajustes efectuados, según se explica en el párrafo precedente, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de INTERMEDIARIA CIA. LTDA. al 31 de diciembre del 2004, los resultados de sus operaciones, la evolución de su patrimonio, sus flujos de efectivo y sus cambios en la posición financiera por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Ecuatorianas e Internacionales de Contabilidad y con Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados, modificados en ciertos aspectos por normas y prácticas contables establecidas o autorizadas por el Ministerio de Economía y Finanzas y la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

Diciembre 21, 2007

Ing. Alfredo Argüello V.

Registro Nacional de Auditores Externos N° 328

Licencia Profesional CPA N° 17766

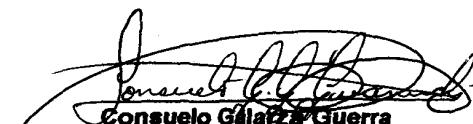
INTERMEDIARIA CIA.LTDA.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004 y 2003

(EXPRESADO EN DÓLARES AMERICANOS)

ACTIVO	NOTAS	2004	2003
CORRIENTE			
Caja y bancos:	4	251.468,24	0,00
Cuentas por cobrar:	5	1.937.142,69	83.667,74
Inventarios	6	7.762,86	7.762,86
Total Activo Corriente		2.196.373,79	91.430,60
NO CORRIENTE	7		
Propiedad Planta y Equipo		55.939,71	69.734,42
Otros Activos		111,41	111,41
Total Activo no Corriente		56.051,12	69.845,83
TOTAL DEL ACTIVO		<u>2.252.424,91</u>	<u>161.276,43</u>
PASIVO			
CORRIENTE	8		
Cuentas por Pagar:		2.024.530,24	102.884,53
Total Pasivo Corriente		2.024.530,24	102.884,53
DIFERIDO	9		
Utilidades por Realizar		161.333,86	0,00
Total Pasivo Diferido		161.333,86	0,00
Total del Pasivo		<u>2.185.864,10</u>	<u>102.884,53</u>
PATRIMONIO	10	66.560,81	58.391,90
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		<u>2.252.424,91</u>	<u>161.276,43</u>

Las notas explicativas anexas de la 1 a la 10 son parte integrante de los estados financieros


Roberto Barrera
GERENTE GENERAL


Consuelo Galatza Guerra
CONTADORA CPA N° 20.843

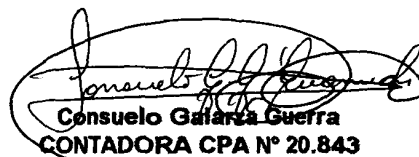
INTERMEDIARIA CIA.LTDA.
ESTADO DE RESULTADOS
DEL 1° DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004 y 2003

(EXPRESADO EN DÓLARES AMERICANOS)

	NOTAS	2.004	2.003
INGRESOS			
Operacionales		254.147,72	188.626,25
Ventas de Lotes		<u>254.147,72</u>	<u>188.626,25</u>
TOTAL INGRESOS		<u>254.147,72</u>	<u>188.626,25</u>
EGRESOS			
Operacionales		252.790,04	187.801,63
Gastos de Ventas		128.362,27	85.728,42
Gastos Administrativos		124.208,11	101.721,96
Gastos Financieros		219,66	351,25
TOTAL EGRESOS		<u>252.790,04</u>	<u>187.801,63</u>
RESULTADOS DEL EJERCICIO		<u>1.357,68</u>	<u>824,62</u>

Las notas explicativas anexas de la 1 a la 10 son parte integrante de los estados financieros


Roberto Barrera
GERENTE GENERAL


Consuelo Galarza Guerra
CONTADORA CPA N° 20.843

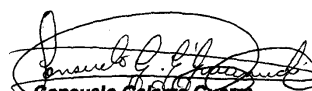
INTERMEDIARIA CIA.LTDA.
ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003 Y 2004

(EXPRESADO EN DÓLARES AMERICANOS)

	Capital Social	Reservas	Utilidades Acumuladas	Total Patrimonio
Saldos al 1 de enero de 2003	420,00	64.864,09	-7.716,81	57.567,28
Resultados del Ejercicio	-		824,62	824,62
Saldo al 31 de diciembre de 2003	<u>420,00</u>	<u>64.864,09</u>	<u>-6.892,19</u>	<u>58.391,90</u>
Apropiación Utilidades			6.284,63	6.284,63
Apropiación Reservas		526,60		526,60
Resultados del Ejercicio	-		1.357,68	1.357,68
Saldo al 31 de diciembre de 2004	<u>420,00</u>	<u>65.390,69</u>	<u>750,12</u>	<u>66.560,81</u>

Las notas explicativas anexas de la 1 a la 10 son parte integrante de los estados financieros


Roberto Barrera
GERENTE GENERAL


Consuelo Galarza Guerra
CONTADORA CPA N° 20.843

INTERMEDIARIA CIA.LTDA.
ESTADO DE MOVIMIENTOS DE EFECTIVO
PERIODO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004

(EXPRESADO EN DÓLARES AMERICANOS)

2004

FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN.

Efectivo recibido de clientes	354.473,43
Efectivo pagado a proveedores y empleados	-255.772,21
Efectivo pagado en Impuestos	-7.730,89
Efectivo neto provisto (utilizado) en actividades de operación	90.970,33

FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:

Disminución de propiedad planta y equipo	5.833,87
Efectivo neto provisto (utilizado) en actividades de inversión	5.833,87

FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:

Obligaciones Bancarias	-13.481,05
Incremento de Patrimonio	6.811,23
Utilidades Diferidas	161.333,86
Efectivo neto provisto (utilizado) en actividades de financiamiento	154.664,04

Incremento neto (disminución) en efectivo y equivalentes de efectivo **251.468,24**

Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período **0,00**

Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período **251.468,24**

**CONCILIACIÓN ENTRE LA UTILIDAD NETA Y EL FLUJO DE EFECTIVO
POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN**

Utilidad neta del período	1.357,68
Más cargos que no afectan a la utilidad:	
Depreciación de Activos Fijos	7.960,84
Total originado en las operaciones del período	9.318,52

Cambios en activos y pasivos:

Cuentas por Cobrar	-1.853.474,95
Cuentas por Pagar	1.935.126,76
Total cambios en activos y pasivos	81.651,81

Efectivo neto provisto (utilizado) en actividades de operación **90.970,33**

Las notas explicativas anexas de la 1 a la 10 son parte integrante de los estados financieros


Roberto Barrera
GERENTE GENERAL


Consuelo Galaz Guerra
CONTADORA CPA N° 20.843

INTERMEDIARIA CIA.LTDA.**ESTADO DE CAMBIOS EN LA POSICION FINANCIERA
PERIODO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004****(EXPRESADO EN DÓLARES AMERICANOS)****2004****Los recursos Financieros Fueron Originados por:**

Utilidad (Pérdida) Neta del Período	1.357,68
Más (Menos) Cargos que no afectan el Capital de Trabajo:	
Depreciación de Activos Fijos	7.960,84
Capital de Trabajo Originado en las Operaciones del Período:	<u>9.318,52</u>

Los Recursos Financieros Fueron Utilizados en:

Adiciones Netas y Pagos en:	
Propiedad Planta y Equipo	5.833,87
Incremento de Patrimonio	6.811,23
Utilidades Diferidas	161.333,86
Capital de Trabajo Utilizado en las Operaciones del Período:	<u>173.978,96</u>

Aumento del Capital de Trabajo	<u>183.297,48</u>
--------------------------------	-------------------

Análisis de los cambios en el Capital de Trabajo:**Aumento (Disminución) en los Activos Corrientes:**

Caja y Bancos	251.468,24
Cuentas por Cobrar	1.853.474,95
	<u>2.104.943,19</u>

Disminución (Aumento) en los Pasivos Corrientes:

Obligaciones Bancarias	13.481,05
Obligaciones con Proveedores	3.000,00
Obligaciones con el S.R.I.	7.730,89
Obligaciones con el I.E.S.S.	-795,53
Obligaciones con el Personal	-1.678,82
Obligaciones con Clientes	-1.943.262,14
Otras Obligaciones	-121,16
	<u>-1.921.645,71</u>

Aumento del Capital de Trabajo	183.297,48
--------------------------------	------------

Capital de Trabajo al Inicio del Período	<u>-11.453,93</u>
--	-------------------

Capital de Trabajo al Final del Período	<u>171.843,55</u>
---	-------------------

Las notas explicativas anexas de la 1 a la 10 son parte integrante de los estados financieros


Roberto Barrera
GERENTE GENERAL


Consuelo Galarza Guerra
CONTADORA CPA N° 20.843

INTERMEDIARIA CIA. LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004

1. OPERACIONES Y ENTORNO ECONÓMICO

INTERMEDIARIA CIA. LTDA. fue constituida legalmente como una persona jurídica el 22 de diciembre de 1956, con domicilio principal en la ciudad de Guayaquil. Sus Estatutos fueron reformados varias veces, por transformación de sociedad anónima a compañía limitada, por aumentos de capital, por cesión de participaciones, por cambio de domicilio de la ciudad de Guayaquil a la ciudad de Quito, siendo aprobados por la Superintendencia de Compañías del Ecuador, e inscrita legalmente en el Registro Mercantil del cantón Guayaquil y del cantón Quito.

Según los Estatutos Sociales, sus objetivos son, entre otros: la actividad inmobiliaria a través de la compra venta de lotes de terreno urbanizados y sin urbanizar.

Los estados financieros del INTERMEDIARIA CIA. LTDA. han sido preparados en dólares americanos, como resultado del proceso de dolarización de la economía, a través del cual el gobierno ecuatoriano fijó como moneda de curso legal del país al dólar de los Estados Unidos de América.

Si bien el proceso de dolarización incorpora el dólar de los Estados Unidos de América como una moneda estable, la variación de los índices de precios al consumidor en la República del Ecuador (ver Nota 3), ha tenido como efecto incrementar ciertos valores incluidos en los estados financieros adjuntos; por tanto, el análisis comparativo de los mismos, debe hacerse considerando tal circunstancia.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

a) Sistemas de Control

INTERMEDIARIA CIA. LTDA. mantiene una estructura de control interno adecuada a su tamaño y a la diversidad de los bienes que comercializa. Mantiene un sistema de contabilidad completo a través de la aplicación de un software que permite obtener información global y desagregada por inventarios y proveedores, facturación y clientes, ventas y costos de venta, ingresos y gastos, etc. La contabilidad está bajo la responsabilidad del área Contable interna. Se aplican procedimientos y normas de control como: solicitud, autorización y registro de los gastos, planificación y control de presupuestos y procedimientos de resguardo de sus activos.

b) Base de Presentación de los Estados Financieros

Los estados financieros han sido preparados con base en las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) y están basados en el costo histórico, o para el caso de inventarios, propiedades, planta y equipo, otros activos y patrimonio al valor ajustado y convertido a dólares de los Estados Unidos de Norte América de acuerdo con la Norma Ecuatoriana de Contabilidad NEC 17.

INTERMEDIARIA CIA. LTDA. presenta en los estados financieros adjunto la información comparativa del ejercicio anterior requerida por la NEC 1.

c) Propiedad Planta y Equipo

Durante al año 2004 las adiciones de activos fijos despreciables, se encuentran registradas al costo de adquisición.

Las depreciaciones del costo ajustado y de las adiciones han sido determinadas a base del método línea recta en función de la vida estimada del activo, de acuerdo al siguiente detalle:

Maquinaria y equipo	10 años
Muebles y enseres	10 años
Equipo de computación	5 años

El valor de la maquinaria y equipo y la correspondiente depreciación acumulada se descargan de las cuentas respectivas cuando se produce el resultado de dichas transacciones se registra cuando se causa. Los gastos de mantenimiento y reparaciones menores se cargan a los resultados del ejercicio.

d) Participación de los Trabajadores en las Utilidades

Conforme lo dispone la reglamentación vigente, se debe apropiar el 15% de la utilidad como participación de los trabajadores. En el presente ejercicio se procedió a distribuir como lo dispone la ley.

e) Impuesto a la Renta

La tarifa aplicada para el pago del impuesto ala renta es de 25% de la utilidad. En el presente año se realizó el pago respectivo.

f) Reserva Legal

La Ley de Compañías dispone que las Compañías de Responsabilidad Limitada transfieran a la reserva legal un porcentaje de un 5% de las utilidades líquidas hasta que alcance el 20% del capital social. La reserva legal puede ser utilizada para aumento de capital o para absorber pérdidas. En el presente año si se realizó la reserva correspondiente.

g) Reserva de Capital

Esta Cuenta se originó de la aplicación de la Norma Ecuatoriana de Contabilidad NEC17, sobre la "Conversión de Estados Financieros para efectos de aplicar el esquema de dolarización"

De conformidad con la Resolución No. 01.Q.ICI.017 de 29 de Diciembre del 2001, expedida por la Superintendencia de Compañías, el saldo acreedor de la Cuenta

Reserva de Capital podrá ser utilizado para absorber pérdidas del ejercicio y acumuladas y para aumentos de capital.

h) Reconocimiento de Ingresos y Egresos

Los ingresos son reconocidos con la entrega de la escritura definitiva al cliente y los gastos son reconocidos cuando se causan.

3. INDICES DE PRECIOS AL CONSUMIDOR

El Gobierno del Ecuador en el Año 2000, aprobó el proceso de Dolarización de economía, estableciendo como moneda de uso oficial en el Ecuador el Dólar de los Estados Unidos de Norte América, por lo cual desde el 01 de abril del 2000 la Contabilidad se registra en US\$ (Dólares).

El objetivo del proceso de Dolarización fue restablecer la economía del país, sin embargo los índices de Precio al Consumidor ha seguido manteniendo variaciones que han tenido como efecto incrementar ciertos importes incluidos en los Estados Financieros adjuntos por el año terminado al 31 de Diciembre del 2004. Por lo tanto el análisis comparativo de los Estados Financieros debe hacerse considerando estas circunstancias.

Los índices de Precios al Consumidor que se presentaron en los tres últimos años y que fueron publicados por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC) son los siguientes:

<u>Año terminado</u> <u>Diciembre 31</u>	<u>Variación</u> <u>Porcentual</u>
2002	9,36
2003	6,07
2004	1,95

4. CAJA Y BANCOS

Un resumen de los saldos de caja y bancos al 31 de diciembre de 2004, es como sigue:

<u>CONCEPTO</u>	<u>SALDOS</u>
Caja chica	100,00
Cheques por depositar	245.398,47
Banco Pichincha Cta. Cte. 2524353	5.725,47
Banco Pichincha Cta. Cte. 2319820	<u>244,30</u>
TOTAL CAJA Y BANCOS	251.468,24

5. CUENTAS POR COBRAR

Los saldos de cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2004, están conformados así:

<u>CONCEPTO</u>	<u>SALDOS</u>
Cientes Nacionales	1'842.936,43
Anticipos a Proveedores	93.298,18
Anticipo a Empleados	908,08
TOTAL CUENTAS POR COBRAR	1'937.142,69

6. INVENTARIOS

Los inventarios de lotes de terrenos en Punta Blanca al 31 de diciembre de 2004, es de \$ 7.762,86

7. ACTIVOS NO CORRIENTES

Los saldos de propiedad, planta y equipo al 31 de diciembre de 2004 son:

<u>CONCEPTO</u>	<u>COSTO</u>	<u>%</u>	<u>DEPRECIACION</u>	<u>SALDOS</u>
Equipo de Cómputo	6.340,04	20	2.158,08	4.181,96
Muebles y Enseres	33.215,57	10	23.314,37	9.901,20
Equipo de Oficina	8.550,56	10	3.519,37	5.031,19
Maquinaria	43.323,96	5	6.498,60	36.825,36
Subtotal P.P.E.	91.430,13		35.490,42	55.939,71
Bienes Control Int.	111,41			111,41
TOTAL ACT. NO CTE.	91.541,54		35.490,42	56.051,12

El movimiento de Propiedad, Planta y Equipo fue el siguiente:

Saldo al 1° de enero de 2004	69.734,42
Adiciones	(5.833,87)
Depreciación del año 2004	(7.960,84)
Saldo al 31 de diciembre de 2004	55.939,71

8. PASIVO CORRIENTE

Un resumen de los saldos del pasivo corriente al 31 de diciembre de 2004 es:

<u>CONCEPTO</u>	<u>SALDOS</u>
Obligaciones con Clientes	2'014.362,92
Obligaciones con Proveedores	4.050,00
Obligaciones con el S.R.I.	1.058,90
Obligaciones con el I.E.S.S.	1.053,96
Obligaciones con el Personal	3.883,30
Otras Obligaciones	121,16
TOTAL PASIVO CORRIENTE	2'024.530,24

9. PASIVO DIFERIDO

Los saldos del pasivo diferido al 31 de diciembre de 2004 está constituido de utilidades por realizar en la suma de \$ 161.333,86.

10. PATRIMONIO

Los saldos al 31 de diciembre de 2004, están conformados por:

CONCEPTO	SALDOS
Capital Suscrito y Pagado (10.500 participaciones de \$ 0.04 c/u)	420,00
Reserva Legal	416,06
Reserva Facultativa	1.530,22
Reserva de Capital	63.444,41
Pérdidas Acumuladas	(607,56)
Utilidad del Ejercicio	<u>1.357,68</u>
TOTAL PATRIMONIO	66.560,81

11. SITUACIÓN TRIBUTARIA

INTERMEDIARIA CIA. LTDA. ha cumplido con todas las obligaciones tributarias, liquidando, declarando y pagando al Servicio de Rentas Internas del Ecuador, el Impuesto al Valor Agregado y las Retenciones en la Fuente del Impuesto a la Renta.

12. EVENTOS SUBSECUENTES

En el ejercicio económico 2004, se produjo un error de interpretación financiera y se contabilizó en las cuentas por cobrar a clientes y en las obligaciones con ellos, convenios verbales entre éstos y la compañía, por la suma de \$ 1'559.997,66, sin que existan los soportes contables necesarios; por esta razón, en dicho ejercicio económico se llega a un monto de activos por \$ 2'252.424,91, lo cual trae como consecuencia la obligación de realizar esta auditoría. Sin embargo, en el transcurso del año 2005, se ajustan las cuentas y los valores señalados y se corrige este error.

Entre las fechas de cierre del ejercicio auditado y de presentación de este informe (21 de diciembre de 2007), no se han producido eventos que, en opinión de la Administración de INTERMEDIARIA CIA. LTDA., puedan tener un efecto significativo sobre los estados financieros del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2004.