

CONSULTORA FINANCIERA
Cpa Econ. Efraín E. Cepeda Jiménez
Consultor Societario - Contable - Tributario
Reg. Nac. de Contadores 2203
Auditor Externo SC RNAE 138
Auditor Externo "CAE"

39018

ECJ-344-17-07-06

Abogado
Ramón Jiménez Carbo
Intendente de Compañías de Guayaquil
Guayaquil

De mi consideración:

Adjunto ejemplar del Informe de Auditoría Externa practicada a los estados financieros, de la Compañía Inimporeli C. Ltda por el año terminado al 31 de diciembre de 2005.

Atentamente,

Cpa Ec. Efraín E. Cepeda Jiménez
SC RNAE 138 Auditor Externo
Reg. Nac. de Contadores 2203



c.c.: archivo.

CONSULTORA FINANCIERA
Cpa Econ. Efraim E. Orpoda Jiménez
Consultor Societario - Contable - Tributario
Reg. Nac. de Contadores 2203
Auditor Externo SC RNAE 138
Auditor Externo "CAE"

INIMPORELI CIA.LTDA.

ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL AÑO 2005

Contenido:

Informe de Auditor Independiente
Balance General
Estado de Resultados
Estado de Cambios en el Patrimonio
Estado de Flujos de efectivo



Abreviaturas usadas:

US\$ dólar

INFORME DE AUDITOR INDEPENDIENTE

A la Junta General de Socios de la Compañía **INIMPORELI CIA.LTDA.**

- A.** He auditado el balance general adjunto de la Compañía **INIMPORELI CIA.LTDA** al 31 de diciembre de 2005, y los correspondiente estados de resultados, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la Administración de la Compañía. Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basado en una auditoria.
- B** La auditoria fue realizada de acuerdo con normas de auditoria generalmente aceptadas en el Ecuador. Estas normas requieren que una auditoria sea diseñada y efectuada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo. Una auditoria incluye el examen, a base de pruebas, de la evidencia que soporta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Incluye también la evaluación de las normas de contabilidad utilizadas y de las estimaciones relevantes hechas por la Administración, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Considero que la auditoria realizada establece bases razonables para emitir una opinión.
- C.** La Compañía no confirmó saldo de cuentas por cobrar a sus clientes en la cantidad de \$ 102,849.08 y cuentas por pagar a proveedores locales en el orden de \$ 3,764,002.54.
- D.** En mi opinión, excepto por el comentario señalado en el párrafo C, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente en todos los aspectos importantes, la situación financiera de la Compañía **INIMPORELI CIA.LTDA.**, al 31 de diciembre de 2005 los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha de conformidad con los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.





E. La opinión respecto al cumplimiento de las obligaciones tributarias por parte de la Compañía **INIMPORELI CIA. LTDA.** al 31 de diciembre de 2005, de acuerdo a las disposiciones legales vigentes contenido en el Art. 284 del Reglamento de aplicación a la Ley del Régimen Tributario Interno y la Circular 9170104DEG-001 contenida en el Suplemento del Registro Oficial 264 publicado el 2 de febrero de 2004, se emite por separado.

Cpa Eco. Efraín E. Cepeda Jiménez
SC RNAE 128 Auditor Externo
Reg. Nac. de Contadores 2203
Guayaquil, junio 14 de 2006





1

INIMPORELI CIA.LTDA.
BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE DEL AÑO 2005

ACTIVO

Corriente		
Caja-Bancos	2	33.567,86
Cuentas por Cobrar	3	102.849,08
Otras Cuentas por Cobrar	4	23.004,65
Préstamos e Ctas. Relacionadas	5	369.575,37
Crédito Tributario	6	36,91
Crédito Tributario IVA	7	14.884,85
Total Activo Corriente		<u>543.918,72</u>
 Fijo	 8	
Terrenos		5.036.747,74
Edificios		1.624.963,17
Construcciones e Instalaciones		5.017,72
Equipos de Oficina		2.340,18
Total Activo Fijo		<u>6.669.068,81</u>
Depreciación Acumulada		-128.050,21
Total Activo Fijo Neto		<u>\$ 6.541.018,60</u>
 Otros Activos	 9	
Seguros Anticipados		\$ 18.809,60
Total Activo Diferido		<u>\$ 18.809,60</u>
 Total Activo		 <u>\$ 7.103.746,92</u>

Ver notas a los estados financieros.



INIMPORELI CIA. LTDA.
BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE DEL AÑO 2005

PASIVO

Corriente		
Cuentas por Pagar	10	\$ 3.764.002,54
Otras Cuentas por Pagar	11	846.360,69
Préstamos de Clas. Relacionadas	12	2.334.804,85
Obligaciones Tributarias	13	556,73
Obligaciones con IESS	14	247,84
Participación Empleados	15	6.730,33
Total Pasivo Corriente		\$ 6.952.702,98
Total Pasivo		\$ 6.952.702,98
Patrimonio		
Capital Suscrito	16	\$ 800,00
Reserva de Capital		14.154,19
Aportes para Futuras Capitalizaciones		135.581,92
Utilidad Acumulada		285,11
Perdida del Ejercicio 2004		-37.915,82
Utilidad del Ejercicio	17	36.138,54
Total Patrimonio		\$ 151.043,94
Total Pasivo y Patrimonio		\$ 7.103.746,92

Ver notas a los estados financieros.



3

INIMPOREL CIA.LTDA
ESTADO DE RESULTADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL AÑO 2005

Ventas	\$ 199.456,57
Utilidad Bruta	<u>\$ 199.456,57</u>
Gastos Operativos:	
Gastos Administrativos Y Ventas	\$ 154.587,70
Total Gastos Operacionales	<u>\$ 154.587,70</u>
Utilidad Operacional	\$ 44.868,87
15% Participación Trabajadores	-6.730,33
Utilidad Neta	<u>\$ 38.138,54</u>

Ver notas a los estados financieros.



4
INIMPORELI CIA.LTDA.
ESTADO DE EVOLUCION PATRIMONIAL
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2005

Capital	\$	800,00
(-) Acciones propias adquiridas		0,00
(-)Capital suscrito no pagado		0,00
Reserva Legal		0,00
Reserva Facultativa		0,00
Otras Reservas		14.154,19
Superavit de Capital		0,00
Aportes Socios Futuras Capitalizac.		135.581,92
Utilidades Acumuladas		285,11
Pérdidas Acumuladas		-37.915,82

AUMENTO DEL CAPITAL SOCIAL EN EL PERIODO

(-) UTILIZACION PARA AUMENTO DE CAPITAL

Reserva Legal	0,00
Reserva Facultativa	0,00
Otras Reservas	0,00
Superavit por revalorización	0,00
Utilidades acumuladas	

SUPERAVIT Y UTILIDADES POR APLICAR

Utilidad (pérdida)Neta del Ejercicio	38.138,54
--------------------------------------	-----------

CORRECCION A UTILIDADES ACUMULADAS

- (-) Devoluciones de impuestos pagados en años anteriores
 (-) Impuestos por glosas fiscales

TOTAL NETO DEL PATRIMONIO NETO	\$ 151.043,94
---------------------------------------	----------------------

Ver notas a los estados financieros



4
INIMPORELI CIA.LTDA.
ESTADO DE EVOLUCION PATRIMONIAL
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2005

Capital	\$ 800,00
(-) Acciones propias adquiridas	0,00
(-)Capital suscrito no pagado	0,00
Reserva Legal	0,00
Reserva Facultativa	0,00
Otras Reservas	14.154,19
Superavit de Capital	0,00
Aportes Socios Futuras Capitalizac.	135.581,92
Utilidades Acumuladas	285,11
Pérdidas Acumuladas	-37.915,82

AUMENTO DEL CAPITAL SOCIAL EN EL PERIODO

(-) UTILIZACION PARA AUMENTO DE CAPITAL

Reserva Legal	0,00
Reserva Facultativa	0,00
Otras Reservas	0,00
Superavit por revalorización	0,00
Utilidades acumuladas	

SUPERAVIT Y UTILIDADES POR APLICAR

Utilidad (pérdida)Neta del Ejercicio	38.138,54
--------------------------------------	-----------

CORRECCION A UTILIDADES ACUMULADAS

- (-) Devoluciones de impuestos pagados en años anteriores
 (-) Impuestos por glosas fiscales

TOTAL NETO DEL PATRIMONIO NETO	\$ 151.043,94
---------------------------------------	----------------------

Ver notas a los estados financieros



INIMPORELI CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL AÑO 2005

1. Políticas Contables más Significativas

La Compañía Importaciones, Representaciones del Litoral C. Ltda. fue constituida en el Cantón Machala, el 10 de Julio de 1989, inscrita en el Registro Mercantil del mismo Cantón Machala el 25 de Octubre del mismo año. Su objeto social es dedicarse a la compra y venta de bienes inmuebles.

Mediante Escritura Pública celebrada por el Notario Segundo del Cantón Machala Doctor José Javier Cabrera Román, el 7 de Octubre de 1994, inscrita en el Registro Mercantil del mismo Cantón, aumenta el Capital Social en la cantidad de \$ 2.000.000.00

Mediante Escritura Pública autorizada por el Notario Cuarto, inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Machala, Abogado Roberto Pombo Molina, el 30 de Septiembre de 1996, inscrita en el Registro Mercantil del mismo Cantón, el 3 de Febrero de 1997, cambia la denominación social "Importaciones y Representaciones del Litoral Inimpoireli C. Ltda.", por la de Inmobiliaria y Representaciones del Litoral Inimpoireli C. Ltda., y reforma su objeto social, agregando la actividad de Inmobiliaria en la Administración, construcción y compraventa de inmuebles.

La Junta General Extraordinaria y Universal de Socios celebrada el 3 de Agosto del año 2000, resolvió realizar la conversión del capital social de s/ 2.000.000,00 a ochenta US\$ dólares dividido 2.000 participaciones iguales acumulativos e indivisibles de US\$ 0.04 cada una.

Además, la misma Junta, resolvió aumentar el capital social de la Compañía en la Suma de US\$ 720.00 dividido en 18.000 participaciones iguales acumulativas e indivisibles de US\$ 0.04 cada una.

Prácticas Contables

La Compañía ha utilizado en sus registros contables la unidad monetaria el dólar US\$ estadounidense de acuerdo a las normas contables que se utilizan en el Ecuador, las cuales son aplicadas en la elaboración de los estados financieros.

La tasa de depreciación estimada para los activos fijos es:

Activo Fijo	Tasa
Instalaciones	10%
Muebles y Enseres	10%
Maquinarias y Equipos	10%
Equipos de Computación	33%
Vehículos	20%

Ver notas a los estados financieros



INIMPORELI CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL AÑO 2005

2. Caja y Bancos **\$ 33,567.86**

Saldo conciliado establecido por la Compañía al 31 de diciembre de 2005.

3. Cuentas por Cobrar Clientes **\$ 102,849.08**

Representa el saldo de los créditos otorgados a sus clientes en la venta y alquiler de bienes inmuebles.

4. Otras Cuentas por Cobrar **\$ 23,004.65**

Registra los préstamos otorgados a terceros a corto plazo, sin devengar intereses anuales.

5. Préstamos Compañías Relacionadas

Apoycor	\$ 118,200.20
Repdexsa	250,821.70
Zerku	553.47
	\$ 369,575.37

Registra el saldo de los préstamos otorgados a las Compañías relacionadas a efecto de atender requerimientos financieros prioritarios. Estos saldos no han devengado intereses anuales.

6. Crédito Tributario Impuesto a la Renta **\$ 36.91**

Contabiliza el saldo establecido por la Compañía generado por las operaciones Realizadas de servicios y bienes.

7. Crédito Tributario (Impuesto Valor Agregado) **\$ 14,884.85**

Representa el saldo crédito a favor de la Compañía, generado en las transacciones de ventas de servicios y bienes.

Ver notas a los estados financieros



INIMPORELI CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL AÑO 2005

8. Activo Fijo	2005	2004	Variaciones
Terrenos	\$ 5,036,747.74	5,039,147.74	- 2,400.00
Edificios	1,624,963.17	1,597,961.84	27,001.33
Construc. e Instalac.	5,017.72	0.00	5,017.72
Equipos de Oficina	2,340.18	0.00	2,340.18
Total Activo	\$ 6,669,068.81	6,637,109.58	31,959.23
Depreciación Acumulada	128,050.21	45,072.06	82,978.15
Total Activo Fijo Neto	\$ 6,541,018.60	6,592,037.52	51,018.92

Los desembolsos monetarios para atender las reparaciones y mantenimiento se contabilizan en gastos, mientras que las mejoras se capitalizan. El costo histórico ajustado se ha depreciado bajo el método de línea recta, atendiendo la vida útil estimada de los activos tangibles.

9. Otros Activos **\$ 18,809.60**

Registra el saldo de la Póliza de Seguros contratada a la firma Coopseguros para la protección de bienes inmuebles de la Compañía.

10. Cuentas por Pagar **\$ 3,764,002.54**

Contabiliza el saldo de los créditos otorgados a la Compañía, para la adquisición de bienes. Este créditos no devenga intereses anuales.

11. Otras Cuentas por Pagar **\$ 846,360.69**

Representa el saldo del anticipo por la venta de un terreno, ubicado en la avenida Francisco de Orellana Mz. 73, Solar No. 1 a la Compañía "Exxon Mobil", sin intereses anuales.

Ver notas a los estados financieros



INIMPORELI CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL AÑO 2005

12. Préstamos de Compañías Relacionadas

Importadora Quezada	\$ 61,285.21
Qicsa S.A.	2,059,261.52
Tekero	121,089.24
Norimport Cia. Ltda.	25,428.88
Autofron Cia. Ltda.	67,740.00
	\$ 2,334,804.85

Contabiliza los préstamos otorgados a la Compañía para la adquisición de inmuebles en diferentes subastas públicas, celebradas por las instituciones financieras en la ciudad de Guayaquil. Estos préstamos no devengan intereses anuales.

13. Obligaciones Tributarias	2005	2004	Variaciones
Impuesto Renta	287.09	92.29	194.80
Impuesto Valor Agregado	269.64	56.40	213.24
	556.73	148.69	408.04

Contabiliza el saldo de los impuestos tributarios pendientes de consignar al Ministerio de Economía y Finanzas.

14. Obligaciones con el IESS	2005	2004	Variaciones
Aportes	210.38	618.34	-407.96
Préstamos Quirografarios	37.46	185.81	-148.35
	247.84	804.15	-556.31

Saldo pendiente de consignar al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

15. Participación Empleados	\$ 6,730.33
------------------------------------	--------------------

15% de la utilidad correspondiente al ejercicio contable de 2005, pendiente de distribuir a los trabajadores según el Art. 96 consagrado en el Código del Trabajo.

16. Capital Suscrito	\$ 800.00
-----------------------------	------------------

Conformado por 20.000 participaciones indivisibles de \$ 0.04 cada una, liberadas al 31 de diciembre de 2005.

Ver notas a los estados financieros



INIMPORELICIA LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL AÑO 2005

17. Al 31 de diciembre de 2005, la Compañía revela la utilidad gravable en el orden de \$ 38,138.54. Resultado generado en el desarrollo de la actividad comercial realizada durante el ejercicio fiscal de 2005.

18. Ganancia

a) Reserva Legal: De conformidad con la legislación societaria vigente en el Ecuador, la Compañía debe transferir el 5% de sus ganancias líquidas anual a la Reserva Legal, hasta completar por lo menos el 20% del capital suscrito y pagado. Esta Reserva no puede ser distribuida a los accionistas excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para cubrir pérdidas futuras o para aumentar el capital societario de la misma.

19. La Compañía no registra activos y/o pasivos contingentes y cuentas de orden al 31 de diciembre de 2005.

20. La Compañía al 31 de diciembre de 2005, tiene abiertos los libros contables correspondientes por los ejercicios fiscales de 2004, incluso, 2005, con la finalidad de ser revisados por las autoridades tributarias del Ministerio de Economía y Finanzas.

21. Hechos Subsecuentes

Hasta el 31 de diciembre de 2005 y la fecha de presentación de estos estados financieros (junio 14 de 2006), en adición a las notas explicativas no se han generado eventos importantes que en opinión de la administración de la Compañía hubieren tenido efecto relevante sobre los estados financieros.

Ver notas a los estados financieros