



## INMOBILIARIA MOFREGUE S.A.

### INFORME DE GERENCIA POR EL EJERCICIO 2004

Señores accionistas:

En base de los estados financieros anexos, del informe del comisario y el de los auditores externos, informo a ustedes acerca de los resultados del año y de la situación que refleja el balance general.

Hago notar que el informe de auditoria presenta un dictamen sin excepción, en tanto que el de comisario afirma que el sistema de control interno de la empresa provee una base razonable de seguridad en cuanto a la protección de activos.

Los valores que en concepto de ingresos registrò la compañía se originaron en el acuerdo con Molinos La Unión por el cual se resolvió pagar arriendos de los inmuebles de Mofregue exclusivamente por el monto de las necesidades de ésta para cubrir gastos monetarios. Esto se debió al hecho de que estaban en proceso acuerdos de fusión entre las dos compañías que, por lo mismo, provocaría que las utilidades a ser generadas por Mofregue sean contrarrestadas por gastos (pérdidas) en MLU. No se cobró a esa empresa, por tal motivo, en concepto de gastos no monetarios como las depreciaciones US\$ 55 mil, de la pérdida en la venta del inmueble de Guayaquil US\$ 35 mil, ni de otros ajustes contables US\$ 163 mil. El monto de estos rubros conforma la pérdida del periodo por US\$ 252 mil que, a la vez, representò su flujo de caja negativo, ya que otros rubros se compensaron así:

- Gastos que no representan salida de efectivo US \$ 247 mil;
- Aumento de cuentas por cobrar (US\$ 233 mil);
- Pago de impuestos y otros (US\$ 14 mil)
- 

Por la razón expuesta, los ingresos disminuyeron de US\$ 148 mil a US\$ 19 mil, mientras que los gastos por depreciación aumentaron de US\$ 5 mil a US\$ 55 mil, por efecto de la revaloración de los activos fijos de la empresa, y los administrativos disminuyeron de US\$ 26 mil a US\$ 22 mil. A pesar de la pérdida mencionada, el patrimonio de la empresa aumentò en US\$ 3 millones por efecto de la valuación de activos practicada a inicios de año.

En razón de la resolución tomada por la Junta de Accionistas reunida en enero 14 de 2005, la compañía se fusionará con Molinos La Unión, con lo cual se liquidará la cuenta por cobrar que tiene con esa compañía por US\$ 284,000.

En octubre 19, el Directorio resolvió autorizar a la gerencia la venta del local que poseía en Guayaquil y que el monto de la venta se destine a préstamo a Molinos La Unión S.A. Previamente el local fue revaluado por el avalúo de Avaluac subiendo su valor a US\$ 285,000. La venta, después de muchos intentos, se pudo concretar en US\$ 250,000.



El monto de activos y de patrimonio pasó de US\$ 0.5 millones a US\$ 3.5 millones de 2003 a 2004.

Atentamente,



Fabián Proaño N.,  
Gerente General  
Quito, mayo de 2005



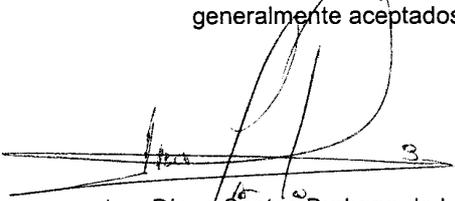
Quito, 27 de Junio de 2005

## INFORME DE COMISARIO

A los señores Accionistas y Junta de Directores de  
INMOBILIARIA MOFREGUE S.A.

1. He revisado el balance general de INMOBILIARIA MOFREGUE S.A. al 31 de diciembre de 2004 y los correspondientes estados de resultados. Dichos estados financieros son responsabilidad de la Gerencia de la Compañía. Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros y el cumplimiento por parte de la Compañía de normas legales, estatutarias y reglamentarias.
2. La compañía ha dado cumplimiento a normas legales, estatutarias y reglamentarias así como a resoluciones de las Juntas Generales de Accionistas; la colaboración prestada para el cumplimiento de mis funciones ha sido siempre en los mejores términos.  
  
Los libros de actas, de Junta General y de Directorio, así como el libro de Acciones y Accionistas, y libros de contabilidad se llevan de acuerdo con lo que establecen las normas legales pertinentes.
3. El cumplimiento de mis funciones lo he realizado de acuerdo con lo que establece la Ley de Compañías, el cual prevé revisiones de estados financieros, libros de la compañía, revisión de garantías, entre otras; al respecto debo indicar que no han existido situaciones que deban ser informadas.
4. El sistema de control interno de la Compañía provee una razonable seguridad en cuanto a la protección de activos contra pérdida o disposición no autorizada, y la confiabilidad de los registros contables para la preparación de los estados financieros y la existencia de elementos para identificar los activos y definir la responsabilidad sobre los mismos. El concepto de seguridad razonable, reconoce que el costo de un sistema de control contable no debería exceder del monto de los beneficios que se derivan del mismo y además reconoce que la evaluación de estos factores necesariamente requiere estimaciones y juicios por parte de la Gerencia.
5. Durante el 2004 los resultados netos de la compañía han sido de \$ 252 mil dólares de pérdida, de los cuales \$ 163 corresponden a una baja de cuentas por cobrar y \$ 35 mil por la pérdida en venta de propiedades.
6. Al 31 de diciembre del 2004 la compañía mantiene índices financieros buenos tales como: Índice corriente del 39,75 lo que hace suponer que los compromisos adquiridos serán atendidos sin contratiempo.
7. La compañía ha cumplido con la obligatoriedad de entregar información a la Superintendencia de Compañías en lo relacionado con Informe de Administración, Estados Financieros e Informe de Comisario por el período terminado al 31 de Diciembre del 2003, de acuerdo con disposiciones reglamentarias vigentes.

8. La pérdida del año 2004 representa el 6,79% sobre su Patrimonio y un margen negativo de 1.326 % sobre las ventas, este margen negativo se debe al acuerdo que se firmo en marzo del 2.004 con Molinos La Unión; mediante el cual, se establece que Inmobiliaria Mofregue S.A. no facturará valor alguno por arrendamiento, en razón que la administración se encuentra en proceso de fusión con Molinos La Unión S.A.
  
9. En mi opinión, los referidos estados financieros presentan razonablemente, en los aspectos importantes la situación financiera de INMOBILIARIA MOFREGUE S.A. al 31 de diciembre de 2004 y los resultados del período de acuerdo con políticas y prácticas establecidas o autorizadas por la Superintendencia de Compañías, las cuales en sus aspectos importantes están de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados y normas ecuatorianas de contabilidad vigentes.

  
Ing. Diego Santos Burbano de Lara  
COMISARIO

