

Op. # 4887

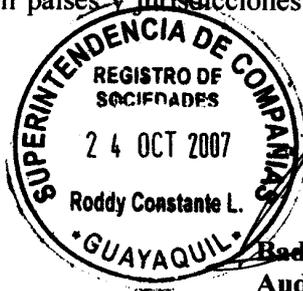
INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas y Junta de Directores de
PREDIAL E INVERSIONISTA RUMICHACA S.A.:

1. Hemos auditado los balances generales adjuntos de **PREDIAL E INVERSIONISTA RUMICHACA S.A.** al 31 de diciembre del 2004 y 2003, y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas. Estos estados financieros y las notas adjuntas son preparadas y responsabilidad de la Administración de la compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros a esas fechas basadas en nuestras auditorias.
2. Nuestras auditorias fueron efectuadas 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 que los estados financieros no contienen errores importantes. Una auditoría incluye el examen, a base de pruebas selectivas, de la evidencia que sustenta las cantidades y revelaciones incluidas en los estados financieros. Incluye también la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones importantes hechas por la Administración, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros en su conjunto. Consideramos que nuestras auditorias proveen una base razonable para nuestra opinión.
3. En nuestra opinión, los referidos estados financieros presentan razonablemente en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **PREDIAL E INVERSIONISTA RUMICHACA S.A.** al 31 de diciembre del 2004 y 2003, los resultados de sus operaciones, cambios en el patrimonio de los accionistas y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.
4. La Compañía prepara sus estados financieros en base a Normas Ecuatorianas de Contabilidad, las cuales podrían diferir en ciertos aspectos de las Normas Internacionales de Información Financiera. Por lo tanto, los estados financieros adjuntos no tienen el propósito de presentar la posición financiera, resultados de operación y flujos de efectivo de **PREDIAL E INVERSIONISTA RUMICHACA S.A.** de conformidad con principios de contabilidad y prácticas generalmente aceptadas en países y jurisdicciones diferentes a los de la República del Ecuador.



SC-RNAE No. 607
Agosto 31, 2007



Baddi Aurea A.
Auditor Externo Independiente
Registro # 0.17287

PREDIAL E INVERSIONISTA RUMICHACA S.A.

BALANCES GENERALES AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004 Y 2003

(Expresados en U. S. dólares)

<u>ACTIVOS</u>	<u>Notas</u>	<u>2004</u>	<u>2003</u>
ACTIVO CORRIENTE:			
Caja y Banco		70	12,178
Cuentas por cobrar	4	677,459	539,502
Gastos anticipados		<u>9,822</u>	<u> </u>
Total activo corriente		<u>687,351</u>	<u>551,680</u>
PROPIEDADES, NETO:	5		
Terrenos		243,268	243,268
Edificios		2,409,612	2,366,715
Instalaciones		64,513	64,513
Muebles, enseres y equipos		104,021	88,867
Vehículos		197,505	179,793
Herramientas		<u>175</u>	<u>175</u>
Sub-total		3,109,094	2,943,331
Menos depreciación acumulada		<u>(912,180)</u>	<u>(767,239)</u>
Total Propiedades, neto		<u>2,106,914</u>	<u>2,176,092</u>
OTROS ACTIVOS Y CARGOS DIFERIDOS, NETO	6	<u>1,243,105</u>	<u>1,218,082</u>
TOTAL		<u>4,037,370</u>	<u>3,945,854</u>

Ver notas a los estados financieros

<u>PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u>	<u>Notas</u>	<u>2004</u>	<u>2003</u>
PASIVOS CORRIENTES:			
Documentos por pagar	7	2,553,965	2,327,042
Sobregiro bancario		1,285	
Cuentas por pagar	8	300,365	2,064
Gasto acumulado por pagar	9	<u>156,763</u>	<u>71,225</u>
Total pasivos corrientes		<u>3,012,378</u>	<u>2,400,331</u>
OTROS PASIVOS A LARGO PLAZO			
			<u>21,137</u>
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:			
	11		
Capital social		16,320	16,320
Aporte para futuro aumento de capital		43,173	283,721
Reservas		1,464,893	1,803,989
Déficit acumulado		<u>(499,394)</u>	<u>(579,644)</u>
Total Patrimonio de los accionistas		<u>1,024,992</u>	<u>1,524,386</u>
TOTAL			
		<u>4,037,370</u>	<u>3,945,854</u>

Ver notas a los estados financieros

PREDIAL E INVERSIONISTA RUMICHACA S.A.

**ESTADOS DE RESULTADOS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004 Y 2003**

(Expresados en U .S. dólares)

	<u>Notas</u>	<u>2004</u>	<u>2003</u>
INGRESO OPERACIONAL		<u>201,573</u>	<u>190,125</u>
GASTOS OPERACIONALES:			
Gastos administrativos y ventas		259,401	80,895
Depreciación de propiedades	5	169,307	214,709
Amortización de cargos diferidos	6	185,510	231,852
Intereses financieros	7	<u>155,320</u>	<u>121,565</u>
Total		<u>769,538</u>	<u>649,021</u>
OTROS INGRESOS NO OPERACIONALES		68,571	
PÉRDIDA DEL EJERCICIO		<u>(499,394)</u>	<u>(458,896)</u>

Ver notas a los estados financieros

PREDIAL E INVERSIONISTA RUMICHACA S.A.

**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004 Y 2003**

(Expresados en U.S. dólares)

	<u>Capital Social</u>	<u>Aportes para Futuro aumento de capital</u>	<u>Reservas</u>	<u>Déficit acumulado</u>	<u>Total</u>
Enero 1, 2003	16,320	283,721	1,803,989	(120,748)	1,983,282
Pérdida del ejercicio				(458,896)	(458,896)
	_____	_____	_____	_____	_____
Diciembre 31, 2003	16,320	283,721	1,803,989	(579,644)	1,524,386
Compensación de saldos		(240,548)	(339,096)	579,644	
Pérdida del ejercicio				(499,394)	(499,394)
	_____	_____	_____	_____	_____
Diciembre 31, 2004	<u>16,320</u>	<u>43,173</u>	<u>1,464,893</u>	<u>(499,394)</u>	<u>1,024,992</u>

Ver notas a los estados financieros

PREDIAL E INVERSIONISTA RUMICHACA S.A.

**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004 Y 2003**

(Expresados en U.S. dólares)

	<u>2004</u>	<u>2003</u>
CONCILIACION DE LA PÉRDIDA DEL EJERCICIO CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE (UTILIZADO) EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Pérdida del ejercicio	(499,394)	(458,896)
Ajustes para conciliar la pérdida del ejercicio con el efectivo neto de actividades de operación:		
Depreciación de activos fijos	169,307	214,709
Amortización de cargos diferidos	185,510	231,852
Otros ajustes	(25,747)	
Cambios en activos y pasivos:		
Cuentas por cobrar	(137,957)	(59,806)
Gastos anticipados	(9,822)	
Cuentas por pagar	298,300	(16,550)
Gastos acumulados	<u>85,538</u>	<u>71,225</u>
Total ajustes	<u>565,129</u>	<u>441,430</u>
Efectivo neto proveniente (utilizado) en actividades de operación	<u>65,735</u>	<u>(17,466)</u>
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSION:		
(Compras) ventas de activos fijos, neto	(75,763)	29,777
Aumentos de otros activos y cargos diferidos	(209,151)	(16,943)
Efectivo neto proveniente de actividades de inversión	<u>(284,914)</u>	<u>12,834</u>
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Aumento (disminución) en documentos por pagar	228,208	(26,952)
(Disminución) y aumento en otros pasivos a largo plazo	<u>(21,137)</u>	<u>21,137</u>
Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento	<u>207,071</u>	<u>(5,815)</u>
CAJA Y BANCOS:		
Disminución neta en efectivo y sus equivalentes durante el año	(12,108)	(10,447)
Comienzo del año	<u>12,178</u>	<u>22,625</u>
FIN DEL AÑO	<u>70</u>	<u>12,178</u>

Ver notas a los estados financieros

PREDIAL E INVERSIONISTA RUMICHACA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004 Y 2003

1. OPERACIONES Y ENTORNO ECONOMICO

PREDIAL E INVERSIONISTA RUMICHACA S.A. fue constituida en Guayaquil - Ecuador en Septiembre 13 del año 1969, y su actividad principal es dedicarse a la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o alquilados, tales como; edificios de apartamentos, viviendas y edificios no residenciales.

2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Bases de Presentación.- Los estados financieros adjuntos han sido preparados considerando que el ingreso principal de la Compañía ha disminuido sustancialmente, y además como está demostrado en los estados financieros adjuntos al 31 de diciembre del 2004 y 2003, presentan déficit acumulado por \$499,394 y \$579,644; respectivamente. Además presenta capital de trabajo negativo debido a que los pasivos corrientes exceden a los activos corrientes en \$2,471,454 y \$1,848,651; respectivamente, considerando que en su mayoría son deudas con instituciones bancarias y proveedores. Según la Ley de Compañías del Ecuador, cuando las pérdidas alcanzan el 50% o más del capital más reservas, la Compañía se encuentra en causal de disolución y podría entrar en liquidación a no ser que sus accionistas propongan alternativas de solución a satisfacción de la Superintendencia de Compañías del Ecuador. La continuación de la Compañía como negocio en marcha dependerá de la inyección de capital de trabajo por parte de sus accionistas, de la posibilidad de generar fondos y contar con un patrimonio sólido que permitan cumplir con sus obligaciones y obtener un nivel adecuado de operaciones rentables.

Las políticas contables de la Compañía son las establecidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador y autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador. Estas políticas están basadas en Normas Ecuatorianas de Contabilidad, las cuales requieren que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

A continuación se resumen las principales prácticas contables seguidas por la Compañía en la preparación de sus estados financieros:

Propiedades – Al costo de adquisición, nota 5. El costo de propiedades se deprecia de acuerdo con el método de línea recta en función de los años de vida útil estimada de 20 para edificios, 10 para instalaciones, muebles, enseres y equipos de oficina, y herramientas; y 5 para vehículos. Las adiciones y mejoras que aumenten significativamente la vida útil son capitalizadas, mientras que los desembolsos correspondientes a mantenimiento y reparaciones que no aumenten o extiendan la vida útil de los activos se registran directamente en gastos.

Otros Activos y Cargos Diferidos – Incluyen principalmente intereses financieros pendientes por amortizar y pérdida por diferencia en cambio registrada por ajustes en la actualización de pasivos en moneda extranjera provenientes de años anteriores, los cuales están siendo amortizados durante 5 años, nota 6.

Ingresos Operacionales – Representan facturaciones por servicios de arriendos de bienes inmuebles, los cuales son contabilizados en resultados al momento de su realización.

Gastos Operacionales – Representan gastos de depreciación, amortización, gastos financieros, administrativos y ventas registrados con cargo a resultados al momento en que se incurren.

3. INDICES DE PRECIOS AL CONSUMIDOR

La información relacionada con el porcentaje de variaciones en los índices de precios al consumidor, preparada por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, es como sigue:

Año terminado <u>Diciembre 31</u>	<u>Variación</u> <u>Porcentual</u>
2002	9
2003	6
2004	2
2005	4

4. CUENTAS POR COBRAR

Los saldos de cuentas por cobrar, fueron como sigue:

	...Diciembre 31...	
	<u>2004</u>	<u>2003</u>
	(U.S. dólares)	
Clientes	615,465	508,392
Intereses por cobrar	12,721	
Impuestos, créditos tributarios	18,793	11,651
Otras	<u>30,480</u>	<u>19,459</u>
Total	<u>677,459</u>	<u>539,502</u>

Clientes, representan facturaciones por servicios de arriendos principalmente de bienes inmuebles, las mismas que han sido recuperadas durante los años 2005 y 2006.

5. PROPIEDADES, NETO

Los movimientos de propiedades, neto fueron como sigue:

	...Diciembre 31...	
	<u>2004</u>	<u>2003</u>
	(U.S. dólares)	
Saldos al comienzo del año	2,176,092	2,420,578
Adquisiciones y ventas, neto	75,763	(29,777)
Otros ajustes	24,366	
Gasto por depreciación del año	<u>(169,307)</u>	<u>(214,709)</u>
Saldos al fin del año	<u>2,106,914</u>	<u>2,176,092</u>

Adquisiciones y ventas, neto; en el año 2004 representa mejoras para edificios por \$42,897; y compras de muebles, enseres y equipos de oficina, y vehículos por \$32,866.

Adquisiciones y ventas, neto; en el año 2003; incluye principalmente ventas de bienes inmuebles por \$63,442; y compras de muebles, enseres y equipos de oficina, y vehículos por \$34,104.

6. OTROS ACTIVOS Y CARGOS DIFERIDOS, NETO

El saldo de esta cuenta se encuentra conformado como sigue:

	...Diciembre 31...	
	<u>2004</u>	<u>2003</u>
	(U.S. dólares)	
Pérdida por diferencia en cambio	742,040	927,549
Otros activos y cargos diferidos	426,190	201,715
Intereses financieros por amortizar	74,875	74,875
Seguros por amortizar, neto		<u>13,943</u>
Total	<u>1,243,105</u>	<u>1,218,082</u>

Pérdida por diferencia en cambio, representa ajustes en la actualización de los saldos de pasivos en moneda extranjera por obligaciones bancarias de años anteriores. Durante los años 2004 y 2003, se registró con cargo a resultados \$185,510 y \$231,852 por concepto de amortización, respectivamente.

Otros activos y cargos diferidos, incluye principalmente \$201,715 correspondiente a la amortización del año 2002 de la pérdida en cambio por ajustes en la actualización de pasivos en moneda extranjera que provienen de años anteriores.

Intereses financieros por amortizar, representa registro de intereses causados por obligaciones bancarias que provienen de años anteriores. Durante los años 2004 y 2003, no se registró a resultados por concepto de amortización de dichos intereses financieros.

Los movimientos de otros activos y cargos diferidos, neto fueron como sigue:

	...Diciembre 31...	
	<u>2004</u>	<u>2003</u>
	(U.S. dólares)	
Saldos al comienzo del año	1,218,082	1,432,991
Adiciones, neta	210,532	16,943
Gasto por amortización	<u>(185,509)</u>	<u>(231,852)</u>
Saldos al fin del año	<u>1,243,105</u>	<u>1,218,082</u>

7. DOCUMENTOS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2004 y 2003, el saldo de documentos por pagar representan préstamos concedidos por instituciones bancarias del exterior a una tasa de interés promedio del 5% anual con vencimiento a un año plazo. Durante los años 2004 y 2003, se registró con cargo a resultados \$155,320 y \$121,565; por concepto de intereses financieros respectivamente.

8. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2004, el saldo de cuentas por pagar representan facturaciones registradas por servicios recibidos de proveedores, las mismas que han sido pagadas parcialmente posterior a esa fecha. Estos saldos no devengan intereses ni tienen plazo de vencimiento establecido.

9. GASTO ACUMULADO POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2004 y 2003, el saldo de ésta cuenta representa provisión de los intereses financieros incurridos por préstamos concedidos por instituciones bancarias del exterior a esas fechas.

10. IMPUESTO A LA RENTA

De acuerdo a lo previsto en la Ley de Régimen Tributario Interno, el proceso de fiscalización por las declaraciones de impuestos presentadas desde 1996 hasta 2001 ha prescrito, por parte de las autoridades fiscales y se encuentran abiertas para su revisión las correspondientes a los años del 2002 al 2004, sobre las cuales podrían existir diferencias de criterio en cuanto al tratamiento fiscal de ingresos exentos, gastos no deducibles y otros.

11. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Capital Social - Al 31 de diciembre del 2004 y 2003, el capital social está constituido por 16,320 acciones de valor nominal unitario de \$1.00 cada una; todas ordinarias y nominativas.

Reservas – Al 31 de diciembre del 2004 y 2003, las reservas se encuentra conformado como sigue:

	...Diciembre 31...	
	2004	2003
	(U.S. dólares)	
Reserva de Capital	1,463,954	1,803,050
Reserva Facultativa	855	855
Reserva Legal	<u>84</u>	<u>84</u>
Total	<u>1,464,893</u>	<u>1,803,989</u>

Reserva de Capital - Incluye los valores de las cuentas reservas por revalorización del patrimonio y reexpresión monetaria originadas en la corrección monetaria del patrimonio y de los activos no monetarios de años anteriores, respectivamente, transferidos en esta cuenta en el año 2000, con ocasión de la aplicación de la NEC 17, dolarización de los estados financieros. Esta reserva puede ser total o parcialmente capitalizada previa resolución de la junta general de accionistas, en la parte que exceda el valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubiere. En el año 2004, la Compañía compensó pérdidas acumuladas con la reserva de capital en \$339,096. A la fecha del presente informe se encuentra pendiente de elaboración el acta de junta general de accionistas para documentar dicha resolución.

Reserva Legal - La Ley de Compañías establece una apropiación obligatoria del 10% de la utilidad anual como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad o utilizado para cubrir pérdidas.

Reserva Facultativa - Incluye una apropiación de la utilidad anual para su constitución mediante resolución de la junta general de accionistas de la Compañía ó lineamientos efectuados por estatutos de la misma. El saldo de ésta reserva puede ser capitalizado ó utilizado para cubrir pérdidas y para cubrir contingencias.

Aportes para Futuro Aumento de Capital – Representan aportes recibidos en años anteriores de los accionistas. La capitalización de dichos aportes se encuentran en trámite legal. En el año 2004, la Compañía compensó pérdidas acumuladas con el saldo de ésta cuenta en \$240,548. A la fecha del presente informe se encuentra pendiente de elaboración del acta de junta general de accionistas para documentar dicha resolución.

12. EVENTOS POSTERIORES

Entre el 1 de enero del 2005 y la fecha del informe de los auditores independientes (agosto 31, 2007), no se produjeron eventos que en opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros, que no se hayan revelado en los mismos y que ameriten una mayor exposición, excepto por el proceso de liquidación de la compañía, el cual actualmente se encuentra en trámite legal.
