

maría durango vela
quito – ecuador

Informe del Auditor Independiente

**A los Accionistas de
Monteaventino Investment S. A.:**

He auditado los balances generales adjuntos de Monteaventino Investment S. A. (una sociedad anónima constituida en el Ecuador) al 31 de diciembre del 2004 y 2003, y los correspondientes estados de resultados, de patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas. Estos estados financieros son responsabilidad de la gerencia de la Compañía. Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en mi auditoria.

Mi auditoria fue efectuada de acuerdo con normas de auditoria generalmente aceptadas. Estas normas requieren que una auditoria sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen errores importantes. 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 los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones importantes hechas por la gerencia, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Considero que la auditoria provee una base razonable para mi opinión.

En mi opinión, los estados financieros, arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Monteaventino Investment S. A. al 31 de diciembre del 2004 y 2003, los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador

Como se explica más ampliamente en la Nota No.1, a la fecha de este informe, la Compañía se halla negociando la venta de sus activos fijos registrados en libros por US\$1,690,151 y las acciones de su subsidiaria Inmobiliaria Sierraverde S.A., con un valor patrimonial de US\$806,091. Adicionalmente, la compañía Textiles Nacionales S.A., principal deudora, se halla en proceso de liquidación.



María Durango Vela

Licencia profesional No.16,646

Registro de Auditor Externo en la

Superintendencia de Compañías No.292

14 de abril del 2005

Monteaventino Investment S. A.

BALANCES GENERALES AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004 y 2003

(Expresados en Dólares de E.U.A)

ACTIVO

	<u>2004</u>	<u>2003</u>
CORRIENTE:		
Efectivo en bancos	50,314	923
Cuentas por cobrar (Nota No.3)	2,263,859	2,266,761
Impuestos prepagados	56,801	56,384
Total del activo corriente	<u>2,370,974</u>	<u>2,324,068</u>
CUENTAS POR COBRAR LARGO PLAZO (Nota No.4)	100,000	100,000
INVERSIONES EN ACCIONES (Nota No.5)	3,808,946	3,886,827
TERRENOS, EDIFICIOS, INSTALACIONES Y EQUIPO; neto (Nota No.6)	1,690,151	1,783,651
Total del activo	<u><u>8,970,071</u></u>	<u><u>8,094,546</u></u>

PASIVO Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

CORRIENTE:		
Impuestos retenidos por pagar	123	-
Cuentas por pagar	53,986	25,215
Total del pasivo corriente	<u>54,107</u>	<u>25,215</u>
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:		
Capital social, neto de Acciones en Tesorería (Nota No.7)	<u>814,633</u>	<u>814,633</u>
Reserva de Capital	<u>4,012,166</u>	<u>4,012,166</u>
Reserva por revaluación de activos (Nota No.8)	<u>1,379,301</u>	<u>1,379,301</u>
Utilidades retenidas		
Reserva legal (Nota No.10)	191,219	191,219
Utilidades por aplicar	<u>1,518,645</u>	<u>1,672,012</u>
Total del patrimonio de los accionistas	<u>7,915,964</u>	<u>8,069,231</u>
Total pasivo y patrimonio de los accionistas	<u><u>8,970,071</u></u>	<u><u>8,094,546</u></u>

Las notas adjuntas son parte integrante de este balance general.

Monteaventino Investment S. A.

ESTADOS DE RESULTADOS

POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004 y 2003

(Expresados en Dólares de E.U.A)

	<u>2004</u>	<u>2003</u>
INGRESOS:		
Arriendos	54,205	158,919
Intereses y comisiones	-	122
	<u>54,205</u>	<u>159,041</u>
GASTOS DE OPERACIÓN:		
Depreciaciones	93,500	93,500
Administrativos	6,062	44,186
Impuestos, contribuciones y otros	30,129	41,256
	<u>129,691</u>	<u>178,942</u>
(Pérdida) en operación	<u>(75,486)</u>	<u>(19,901)</u>
OTROS INGRESOS (EGRESOS):		
Valuación de inversión al valor patrimonial	(77,881)	30,759
Gasto de intereses	-	(2,215)
	<u>-</u>	<u>28,544</u>
(Pérdida) utilidad antes impuesto a la renta	<u>(153,367)</u>	<u>8,643</u>
Utilidad (pérdida) por cada acciones	<u>0.19</u>	<u>0.11</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de este estado.

Monteaventino Investment S. A

ESTADOS DE PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

POR LOS AÑO TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004 y 2003

(Expresados en Dólares de E.U.A)

	<u>CAPITAL SOCIAL</u>	<u>RESERVA DE CAPITAL</u>	<u>RESERVA POR RE- REVALUA CIÓN DE ACTIVOS</u>	<u>UTILIDADES RETENIDAS</u>		
				<u>Reserva Legal</u>	<u>Utilidades por Aplicar</u>	<u>Total</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2002	814,633	4,012,166	1,379,301	191,219	1,663,369	1,854,588
Utilidad neta	-	-	-	-	8,643	8,643
Saldo al 31 de diciembre del 2003	814,633	4,012,166	1,379,301	191,219	1,672,012	1,863,231
Pérdida neta	-	-	-	-	(153,367)	(153,367)
Saldo al 31 de diciembre del 2004	814,633	4,012,166	1,379,301	191,219	1,518,645	1,709,864

Las notas adjuntas son parte integrante de este estado.

Monteaventino Investment S. A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004 y 2003

(Expresados en Dólares de E. U. A)

	<u>2004</u>	<u>2003</u>
FLUJO DE EFECTIVO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
(Pérdida) utilidad neta	(153,367)	8,643
Ajustes para conciliar la (pérdida) utilidad con el efectivo neto provisto (utilizado) en actividades de operación -		
Depreciación	93,500	93,500
Pérdida (utilidad) en valoración de inversiones al valor patrimonial	77,881	(30,759)
Cambios netos en activos y pasivos -		
Disminución (Aumento) en cuentas por cobrar	2,902	(92,237)
(Aumento) disminución en impuesto prepagados	(417)	(9,176)
Aumento (Disminución) en impuestos por pagar	123	(40)
Aumento en cuentas por pagar	28,771	19,548
	<hr/>	<hr/>
Efectivo neto provisto (utilizado) en actividades de operación	49,393	(10,521)
	<hr/>	<hr/>
EFFECTIVO EN BANCOS:		
Saldo al inicio del año	923	11,444
	<hr/>	<hr/>
Saldo al final del año	50,314	923
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

Las notas adjuntas son parte integrante de este estado.

Monteaventino Investment S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004 y 2003

(Expresadas en Dólares de E.U.A.)

1. OPERACIÓN:

La Compañía fue constituida bajo las leyes ecuatorianas el 30 de abril de 1996, fecha en la que inició sus operaciones. El objetivo principal de la Compañía es efectuar inversiones en bienes muebles, inmuebles, acciones, títulos y valores de toda clase.

Como se expone en la Nota N.6, la Compañía ha otorgado garantías a favor de Textiles Nacionales S. A., compañía relacionada y principal deudora, quienes se hallan en estado de liquidación por no haber podido responder con sus obligaciones con terceros, por lo que la Compañía se encuentra negociando la venta de sus activos fijos registrados por 1,690,151 y las acciones de Inmobiliaria Sierraverde S A., a un valor patrimonial de 806,091. Los estados financieros adjuntos, no incluyen ningún ajuste, que pudiera resultar de esta situación.

Durante los últimos años el Ecuador viene atravesando un profundo deterioro en su economía, reflejado principalmente por la reducción de la actividad económica, iliquidez del mercado financiero, altas tasas de interés, etc. A pesar de que durante los tres últimos años, la economía ha experimentado cierta estabilidad con relación a los años anteriores; el futuro económico del Ecuador aún es incierto, ya que depende de las medidas que tome el gobierno con miras a la recuperación y reactivación económica. Además, existe una alta inestabilidad política.

Debido a que no es posible determinar el efecto de la inestabilidad económica, se desconoce hasta que grado podría afectar las operaciones futuras de la Compañía. Los estados financieros no incluyen ningún ajuste que pudiera resultar de la situación antes mencionada. Los efectos correspondientes a dicha situación, serán expuesto en los estados financieros, cuando se conozcan o se puedan estimar razonablemente.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS DE CONTABILIDAD:

Las políticas de contabilidad que sigue la Compañía están de acuerdo con los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador, que no difieren substancialmente de los principios de aceptación general; estos principios requieren que la gerencia efectúe ciertas estimaciones y utilice ciertos supuestos, para determinar la valuación de algunas de las partidas incluidas en los estados financieros adjuntos, y para efectuar las revelaciones que se requieren presentar en los mismo. Aún cuando pueden llegar a diferir de su efecto final, la gerencia considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en las circunstancias.

Las principales políticas de contabilidad aplicadas por la Compañía son las siguientes:

(Continuación de la Nota No.2
Políticas de Contabilidad)

(a) Inversiones en acciones -

Las inversiones en acciones en las que la Compañía posee más del 20% están registradas al valor patrimonial proporcional de la compañía emisora, y al costo de adquisición para aquellas inversiones que posee menos del 20%.

(b) Terrenos, edificios, instalaciones y equipos -

Los terrenos, edificios, instalaciones y equipos están registrados a una base que se asemeja al costo histórico. Los costos de mantenimiento, y reparación se cargan a los resultados del año a medida que se incurren. La depreciación se carga a los resultados del año y se calculan bajo el método de línea recta, la tasa de depreciación está determinada en base a la vida probable de los bienes.

(c) Impuesto a la renta -

El impuesto a la renta se carga a los resultados del año.

(d) Utilidad por acción -

La utilidad neta por acción se calcula considerando el promedio de acciones en circulación durante el año.

(e) Registros contables y unidad monetaria -

Los registros contables de la Compañía se llevan en Dólares de E.U.A., que es la unidad monetaria de la República del Ecuador.

3. CUENTAS POR COBRAR:

Al 31 de diciembre del 2004 y 2003, la cuenta por cobrar se formaban de la siguiente manera:

	<u>2004</u>	<u>2003</u>
Compañías relacionadas -		
Textiles Nacionales S. A	2,176,652	2,216,444
Inmobiliaria Sierraverde S.A.	81,891	42,102
Otras	5,316	8,215
	-----	-----
	2,263,859	2,266,761
	=====	=====

Las principales transacciones efectuadas durante los años 2004 y 2003 con Textiles Nacionales S.A.

Saldo al 31 de diciembre de 2003 y 2002	2,216,444	2,150,220
Más - (Menos) - Préstamos directos, neto de pagos	(39,792)	(91,106)
Arriendos devengados, neto de impuesto retenidos	-	157,330
	-----	-----
Saldo al 31 de diciembre del 2004 y 2003	2,176,652	2,216,444
	=====	=====

4. CUENTAS POR COBRAR A LARGO PLAZO :

Al 31 de diciembre del 2004 y 2003, las cuentas por cobrar a largo plazo corresponden a préstamo a la compañía relacionada Zona Franca Metropolitana METROZONA S. A. otorgado durante el año 2002, pagaderos en Dólares de E.U.A.

5. INVERSIONES EN ACCIONES :

Al 31 de diciembre del 2004 y 2003, las inversiones se formaban de la siguiente manera:

	<u>2004</u>	<u>2003</u>	<u>Participación</u>
Zona Franca Metropolitana Metrozona S.A.	2,941,860	3,010,107	100%
Inmobiliaria Sierraverde S.A.	806,091	815,725	99.92%
Productos Sanitarios Sanitex S. A.	55,193	55,193	30%
Otras	5,802	5,802	-
	<u>3,808,945</u>	<u>3,886,827</u>	

Al 31 de diciembre del 2004, y por el año terminado en esa fecha, los estados financieros de las compañías emisoras mostraban las siguientes cifras:

	<u>Activo</u>	<u>Patrimonio de los accionistas</u>	<u>(Perdidas) Utilidades</u>
Zona Franca Metropolitana Metrozona S.A.	3,732,081	3,010,107	4,465
Inmobiliaria Sierraverde S.A.	715,825	806,414	(90,589)

Al 31 de diciembre del 2003, y por el año terminado en esa fecha, los estados financieros de las compañías emisoras mostraban las siguientes cifras:

	<u>Activo</u>	<u>Patrimonio de los accionistas</u>	<u>(Perdidas)</u>
Zona Franca Metropolitana Metrozona S.A.	3,686,712	2,941,860	(68,427)
Inmobiliaria Sierraverde S.A.	861,312	806,414	(9,638)
Productos Sanitarios Sanitex S.A.	455,340	183,976	-

Al 31 de diciembre del 2004 y 2003, las acciones Productos Sanitarios Sanitex S.A., estaban dadas en garantía, por préstamos otorgados a Textiles Nacionales S.A.; esta compañía se encuentra inactiva.

El movimiento de inversiones fue como sigue:

	<u>2004</u>	<u>2003</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2003 y 2002	3,886,827	3,856,068
Menos - Reconocimiento de las pérdidas del año 2003	77,881	30,759
Saldo al 31 de diciembre del 2004 y 2003	<u>3.808,946</u>	<u>3.886,827</u>

6. TERRENOS, EDIFICIOS, INSTALACIONES Y EQUIPO :

Al 31 de diciembre del 2004 y 2003, los terrenos, edificios, instalaciones y equipo estaban constituidos de la siguiente manera:

	<u>2004</u>	<u>2003</u>	<u>Tasa de Depreciación</u>
Terrenos	592,181	592,181	-
Edificios	1,516,114	1,516,114	5%
Instalaciones y equipos	170,750	170,750	10%
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	2,279,045	2,279,045	
Menos - Depreciación acumulada	588,899	495,394	
	<hr/>	<hr/>	
	<u>1,690,151</u>	<u>1,783,651</u>	

Al 31 de diciembre del 2004 y 2003, los terrenos y edificios se encuentran hipotecados, como garantía de préstamos a Textiles Nacionales S. A.

El movimiento de los terrenos, edificios, instalaciones y equipo durante los años fue como sigue:

	<u>2004</u>	<u>2003</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2003 y 2002	1,783,651	2,450,535
Menos - Depreciación del año	93,500	93,500
Saldo al 31 de diciembre del 2003 y 2002	<u>1,690,151</u>	<u>1,783,651</u>

7. CAPITAL SOCIAL:

Al 31 de diciembre del 2004 y 2003, el capital social está formado por 816,000 acciones ordinarias y nominativas con un valor nominal de un Dólar de E.U.A., totalmente pagadas. La emisión de acciones en Dólares de E.U.A., según disposiciones de la Superintendencia de Compañías se concluyó el 22 de enero del 2002.

8. RESERVA POR REVALUACIÓN DE ACTIVOS FIJOS:

La compañía subsidiaria Zona Franca Metropolitana Metrozona S. A., de acuerdo con la resolución de su Junta General Universal de Accionistas del 11 de diciembre del 2000, contrató los servicios de un perito evaluador para que establezca el valor de mercado de sus terrenos y edificios en funcionamiento y en construcción; una vez aceptado el estudio en su Junta General Universal de Accionistas del 20 de diciembre del 2000 la Compañía revaluó sus activos, de acuerdo con lo establecido en el artículo No.238 de la Ley de Compañías. El efecto de la revaluación se débito o acreditó a las siguientes cuentas:

	<u>Débito (Crédito)</u>
Terrenos	1,978,198
Edificios	(598,897)
Reserva por revaluación de activos fijos	<u>1,379,301</u>

9. RESERVA LEGAL:

La Ley de Compañías requiere que se transfiera a la reserva legal por lo menos el 10% de la utilidad neta anual, hasta que la reserva llegue por lo menos hasta el 50% del capital social. Dicha reserva no puede distribuirse como dividendos en efectivo, excepto en el caso de liquidación de la Compañía, pero puede utilizarse para cubrir pérdidas en operación o para capitalizarse.

10. CONTRATO DE ARRENDAMIENTO:

El 1 de diciembre del 2000, la Compañía firmo un contrato de arrendamiento de todos sus terrenos y edificios con Textiles Nacionales S. A. y sus Subsidiarias, quienes reconocerán un canon de arrendamiento anual fijo del 7% durante los siguientes dos años, las adiciones de activos serán alquiladas desde el mes de uso a un canon de arrendamiento mensual equivalente al 8% del valor de adquisición; posteriormente, el canon de arrendamiento será ajustado por el índice de precios al consumidor determinado de diciembre a diciembre publicado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos - INEC. Este contrato es por tiempo indefinido. Al 31 de diciembre del 2004, este contrato queda sin efecto por lo expuesto en la Nota No.1

11. IMPUESTO A LA RENTA:

(a) Conciliación tributable entre la utilidad contable y la utilidad -

	<u>2004</u>	<u>2003</u>
Pérdida (utilidad) antes de impuesto a la renta	153,367	(8,643)
Menos -		
Pérdida por valuación de acciones	(77,881)	30,759
Gastos no deducibles	316	-
	<u>-----</u>	<u>-----</u>
Pérdida imponible	<u>75,802</u>	<u>22,116</u>

(b) Contingencias -

La Compañía no ha sido fiscalizada desde su constitución.

(c) Tasa de impuesto a la renta -

El impuesto a la renta se calcula a una tasa del 25% sobre las utilidades gravables del año.

(d) Dividendos en efectivo -

Los dividendos en efectivo no son tributables.