



CONSULTORES

GUZMÁN BENÍTEZ & ASOCIADOS

Audidores-Contadores-Consultores Gerenciales

Telefax: 09-9409654- 2691053-2286409

Email: consultguzben@yahoo.com

5245

**INMOBILIARIA ESPERANZA S.A.
ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004
CON EL INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**



INMOBILIARIA ESPERANZA S.A.
ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004

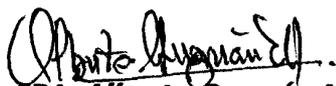
<u>INDICE</u>	<u>Páginas #</u>
Informe de los Auditores Independientes	3
Balance general	4
Estado de Resultados	5
Estado de evolución del patrimonio de los accionistas	6
Notas a los estados financieros	7 - 8

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los accionistas de:

INMOBILIARIA ESPERANZA S.A.

1. Hemos auditado el balance general adjunto de **INMOBILIARIA ESPERANZA S.A.** al **31 de diciembre del 2004**, el estado de resultados y los cambios en la evolución del patrimonio de la Compañía por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la Administración de la Compañía, nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros, basada en nuestra auditoría.
2. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas. Estas normas requieren que la auditoría sea diseñada y ejecutada para obtener seguridad razonable de sí los estados financieros están libres de errores importantes. La auditoría incluye el examen, mediante pruebas, de la evidencia que respalda las cifras y revelaciones en los estados financieros. La auditoría también requiere la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y las estimaciones importantes hechas por los administradores, así como la evaluación de la presentación de los estados financieros en su conjunto. Creemos que nuestra auditoría proporciona una base razonable para nuestra opinión.
3. En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en primer párrafo, presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Inmobiliaria Esperanza S.A. **al 31 de Diciembre de 2004**, los resultados de sus operaciones por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con normas contables y disposiciones promulgadas o permitidas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.



CPA. Alberto Guzmán M. - Socio
RNC No. 23609

RNAE-2 No. 361

Febrero 28 del 2005
Guayaquil – Ecuador

INMOBILIARIA ESPERANZA S.A.
BALANCE GENERAL
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004

	<i>NOTAS</i>	
ACTIVO		
ACTIVO CORRIENTE		
Caja - Bancos		1,066
Cuentas por Cobrar Clientes	3	275,286
Inventarios	4	30,838
Otros activos		89
TOTAL ACTIVO		<u>307,279</u>
PASIVO		
PASIVO CORRIENTE		
Cuentas por Pagar		508
PASIVO NO CORRIENTE		
Ventas a Plazo	5	1,844
TOTAL PASIVO		<u>2,352</u>
PATRIMONIO		
Capital Suscrito	6	1,240
Reserva Legal		312
Reserva de Capital		333,099
Resultados Acumulados		-22,096
Resultados del Ejercicio		-7,628
TOTAL PATRIMONIO		<u>304,927</u>
TOTAL PASIVO - PATRIMONIO		<u>307,279</u>

VER NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

INMOBILIARIA ESPERANZA S.A.
ESTADO DE RESULTADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004

	<i>Notas</i>
INGRESOS	
Ventas a plazo	3,092
Arrendamiento Mercantil	25,236
Intereses Ganados	2,130
Otros operacionales	1,422
TOTAL INGRESOS	<u><u>31,879</u></u>
Costo de Ventas	814
UTILIDAD BRUTA	<u><u>31,065</u></u>
EGRESOS	
Gastos de Oficina	7,243
Servicios a Terceros	14,984
Impuestos y Contribuciones	1,210
TOTAL EGRESOS	<u><u>23,437</u></u>
RESULTADO DEL EJERCICIO	<u><u>7,628</u></u>

VER NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS



INMOBILIARIA ESPERANZA S.A.
ESTADO DE CAMBIO EN LA EVOLUCION DEL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004

	Patrimonio	Reserva Legal	Capital Adicional	Resultados Acumulados	Total
<u>SALDO AL 31/12/2003</u>	1,240	312	333,099	-22,096	312,555
Resultado del Ejercicio 2004				-7,628	-7,628
<u>SALDO AL 31/12/2004</u>	1,240	312	333,099	-29,724	304,927

VER NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS



INMOBILIARIA ESPERANZA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004

1. DESCRIPCIÓN DE LA COMPAÑÍA.

Fue constituida mediante escritura pública en **Diciembre 30 de 1971**. El objetivo de la compañía es la explotación de productos agropecuarios y forestales en general y su distribución en los centros de consumo en el exterior e interior y a la realización de cualquier acto o contrato permitido por la ley.

La compañía forma parte del Fideicomiso A.G.D., quien de acuerdo a las escrituras del Fideicomiso podrá vender los bienes de la compañía, los mismos que servirán como fuente de obtención de recursos, para cancelar parte de las obligaciones que en cumplimiento de lo dispuesto en el programa de reestructuración de Filanbanco S.A. tenga o tuviere con la A.G.D.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS.

Base de presentación.- La Compañía mantiene sus registros contables en dólares de los E.U.A. de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), emitidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador y para aquellas situaciones específicas que no están consideradas en las NEC, se siguen las políticas o prácticas establecidas o permitidas por la Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador.

Reserva de capital.- La constituye el saldo de la cuenta, reserva por revalorización del patrimonio la cual se incrementó por el ajuste a valor del mercado de los inventarios, propiedades, equipos y otros activos. La Superintendencia de Compañías no ha emitido normas específicas relacionadas con el uso de esta cuenta, para propósitos de capitalización, compensación o las previstas en caso de devolución a los socios.

Impuesto a la Renta.- De acuerdo a la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento de aplicación, se establece sobre la utilidad después del 15% de participación de trabajadores, la tarifa del 25% de impuesto a la renta.

3. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR

Documentos por cobrar clientes	4,562
Ministerio de Finanzas	630
Fideicomiso A.G.D	218,000
Inmobiliaria Acuarela	35,478
Inmobiliaria Amalia	16,615
Otras	2
	<hr/>
	275,286

4. INVENTARIO

Solares, por amortizar(Costo de Venta)	399
Villas en Arrendamiento Mercantil	23,847
Solares en arrendamiento mercantil	6,592
	<hr/>
	30,838

**INMOBILIARIA ESPERANZA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004**

5. OTROS PASIVOS

Al 31 de Diciembre del 2004 consisten de lo siguiente:

	Ventas a Plazo
Saldo a 12/31/2003	<u><u>4,936</u></u>
Registro en ingresos	3,092
Saldo a 12/31/2004	<u><u>1,844</u></u>

6. CAPITAL PAGADO

Al 31 de Diciembre del 2004, el capital pagado consiste de 3.100 acciones ordinarias con un valor nominal unitario de US \$ 0.40 y cuyo accionista es el Fideicomiso A.G.D. de acuerdo con escritura pública en Diciembre 29 de 1998.

=====

