



S. Paulino Labra A.

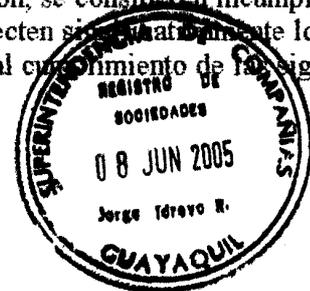
CASILLA 10485
GUAYAQUIL - ECUADOR

1 de junio del 2005

**INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE SOBRE CUMPLIMIENTO
DE OBLIGACIONES TRIBUTARIAS**

A los señores Accionistas de
Inmobeta S. A.
Guayaquil, Ecuador

1. Hemos auditado los estados financieros de Inmobeta S. A. por el año terminado el 31 de diciembre del 2004 y, con fecha 30 de mayo del 2005, hemos emitido nuestro Informe que contiene una opinión sin salvedades sobre la presentación razonable de la situación financiera de la Compañía y los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo.
2. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Auditoría y con el propósito de formarnos una opinión sobre los estados financieros antes mencionados. Estas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo, e incluye el examen, a base de pruebas selectivas, de la evidencia que sustenta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Una auditoría de estados financieros no tiene como propósito específico establecer la existencia de instancias de incumplimiento de las normas legales que sean aplicables a la entidad auditada salvo que, con motivo de eventuales incumplimientos, se distorsione significativamente la situación financiera, los resultados de las operaciones y los flujos de efectivo presentados en los estados financieros. En tal sentido, como parte de la obtención de la certeza razonable de si los estados financieros no contienen exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo, efectuamos pruebas de cumplimiento, en relación a las obligaciones de carácter tributario detalladas en el párrafo siguiente.
3. Los resultados de las pruebas mencionadas en el párrafo anterior no revelaron situaciones en las transacciones y documentación examinadas que, en nuestra opinión, se consideren incumplimientos durante el año terminado el 31 de diciembre del 2004 que afecten significativamente los estados financieros mencionados en el primer párrafo, con relación al cumplimiento de las siguientes obligaciones establecidas en las normas legales vigentes:



INMOBETA S. A.

BALANCE GENERAL

31 DE DICIEMBRE DEL 2004

ACTIVO

ACTIVO CORRIENTE:

Caja y bancos	US\$ 88,185
Cuentas por cobrar (Nota B)	68,061
Inventarios (Nota C)	5,980,631
Gastos pagados por anticipado	<u>14,548</u>

TOTAL DEL ACTIVO CORRIENTE 6,151,425

ACTIVOS FIJOS (Nota D) 97,548

CARGOS DIFERIDOS Y OTROS ACTIVOS (Nota E) 2,361,418

US\$8,610,391

PASIVO Y PATRIMONIO

PASIVO CORRIENTE:

Préstamos por pagar (Nota F)	US\$3,759,475
Cuentas por pagar (Nota G)	246,247
Impuesto a la renta por pagar	<u>9,205</u>

TOTAL DEL PASIVO CORRIENTE 4,014,927

PASIVO A LARGO PLAZO (Nota H) 2,767,737

PATRIMONIO:

Acciones comunes - autorizadas, suscritas y en circulación 180.000, de valor nominal US\$ 0.04 cada una	7,200
Capital adicional	1,901,773
Pérdidas acumuladas	(108,861)
Ganancia del período	<u>27,615</u>

1,827,727

US\$ 8,610,391

Ver notas a los estados financieros.

INMOBETA S. A.

ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004

INGRESOS DE OPERACIONES:

Ventas netas	US\$1,014,868
Ingresos por alquileres	330,328
Otros ingresos	<u>83,602</u>
	1,428,798

COSTOS Y GASTOS DE OPERACIONES:

Costo de ventas	976,277
Gastos de ventas	7,853
Gastos operacionales	260,056
Gastos financieros	<u>147,792</u>
	1,391,978

GANANCIA ANTES DEL IMPUESTO A LA RENTA 36,820

Impuesto a la renta (Nota J) (9,205)

GANANCIA NETA US\$ 27,615

Ver notas a los estados financieros.

INMOBETA S. A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

	<u>Capital social</u>	<u>Capital adicional</u>	<u>Pérdidas acumuladas</u>	(Pérdida) <u>ganancia del ejercicio</u>
Saldo al 1 de enero del 2004	US\$ 7,200	US\$2,459,700	US\$(645,688)	US\$ (21,100)
Transferencia			(21,100)	21,100
Compensación de pérdidas		(557,927)	557,927	
Ganancia neta	—	—	—	27,615
Saldo al 31 de diciembre del 2004	<u>US\$ 7,200</u>	<u>US\$1,901,773</u>	<u>US\$(108,361)</u>	<u>US\$ 27,615</u>

Ver notas a los estados financieros.

INMOBETA S. A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004

CONCILIACION DE LA GANANCIA NETA CON EL EFECTIVO NETO
PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACION:

Ganancia neta		US\$ 27,615
Ajuste para conciliar la ganancia neta con el efectivo neto proveniente de las actividades de operación:		
Depreciación, neto	US\$ 25,936	
Total ajuste		25,936
Cambios en activos y pasivos:		
Aumento en cuentas por cobrar	(2,808)	
Disminución en inventarios	839,440	
Aumento en gastos pagados por anticipado	(999)	
Disminución en préstamos por pagar	(890,000)	
Aumento en cuentas por pagar	16,669	
Aumento en impuesto a la renta por pagar	<u>9,205</u>	<u>(28,493)</u>
Efectivo neto proveniente de las actividades de operación		25,058
ACTIVIDADES DE INVERSION:		
Adquisición de activos fijos	(45,151)	
Aumento en inversiones temporales	(400)	
Aumento en otros activos	<u>(233,324)</u>	
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		<u>(278,875)</u>
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Aumento en ingresos diferidos	<u>117,262</u>	
Efectivo neto proveniente de las actividades de financiamiento		<u>117,262</u>
CAJA Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO:		
Decremento neto durante el año		(136,555)
Saldo del efectivo al inicio del año		<u>224,740</u>
SALDO DEL EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO		US\$ <u>88,185</u>

Ver notas a los estados financieros.

INMOBETA S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004

A. RESUMEN DE LAS POLITICAS DE CONTABILIDAD MAS IMPORTANTES:

Inmobeta S. A. (la Compañía) fue constituida el 31 de julio de 1992 en Guayaquil. Su actividad principal es la construcción de bodegas y locales comerciales en la ciudad de Guayaquil, para su posterior venta o alquiler.

Bases de presentación. - La Compañía mantiene sus registros contables en U. S. dólares y los estados financieros adjuntos han sido preparados de acuerdo con lo establecido en las Normas Ecuatorianas de Contabilidad, emitidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador con la aprobación del Servicio de Rentas Internas (S.R.I.), Superintendencia de Bancos y Superintendencia de Compañías.

Los inventarios están presentados en base a los costos directos e indirectos acumulados en su construcción.

Los activos fijos están contabilizados al costo más las revalorizaciones efectuadas hasta marzo 31/2000 de acuerdo con disposiciones legales. Las erogaciones por mantenimiento y reparaciones se cargan a gastos al incurrirse en ellas, mientras que las mejoras de importancia se capitalizan.

La depreciación se registra con cargo a los resultados del año y se calcula por el método de línea recta, tomando como base la vida útil estimada de los activos relacionados.

Los años de vida útil estimada y sus porcentajes de depreciación de los activos fijos son los siguientes:

<u>Activos</u>	<u>Años</u>	<u>%</u>
Muebles y enseres	10	10
Instalaciones	10	10
Vehículos	5	20
Equipos de computación	3	33

Los cargos diferidos son transferidos a los costos de las obras o son registrados como gastos.

B. CUENTAS POR COBRAR:

Cientes	US\$ 66,918
Compañías relacionadas	<u>1,143</u>
	US\$ 68,061

INMOBETA S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

(Continuación)

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004

C. INVENTARIOS:

Bodegas	US\$ 3,089,034
Centros comerciales	2,593,361
Restaurantes	90,702
Edificio existente	<u>207,534</u>
	<u>US\$ 5,980,631</u>

D. ACTIVOS FIJOS:

Saldo al 31 de diciembre del 2003	US\$ 167,435
Adiciones	<u>45,151</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2004	US\$ <u>212,586</u>
Depreciación acumulada:	
Saldo al 31 de diciembre del 2003	US\$ 89,102
Adiciones	27,425
Ajustes	<u>(1,489)</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2004	<u>115,038</u>
Neto	<u>US\$ 97,548</u>

E. CARGOS DIFERIDOS Y OTROS ACTIVOS:

Cargos diferidos	(1) US\$ 2,350,318
Inversiones permanentes	400
I. V. A. contribuyentes especiales	23
Retenciones en la fuente	8,698
Depósitos en garantía	<u>1,979</u>
	<u>US\$ 2,361,418</u>

(1) Representan principalmente intereses pagados por los préstamos obtenidos en el exterior.

INMOBETA S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

(Continuación)

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004

F. PRESTAMOS POR PAGAR:

Son préstamos otorgados del exterior, así:

Con vencimiento en mayo 19/2005 al 12% anual de interés y 3% de comisión	US\$1,239,452
Con vencimiento en agosto 1/2005 al 12% anual de interés y 3% de comisión	1,099,023
Con vencimiento en oct. 25/2005 al 12% anual de interés y 3% de comisión	<u>1,421,000</u>

US\$ 3,759,475

Los préstamos fueron registrados en Banco Central del Ecuador y están garantizados con inventarios.

G. CUENTAS POR PAGAR:

Proveedores de servicios	US\$ 386
Compañías relacionadas	1,197
Retenciones I. V. A.	1,106
I. V. A. en ventas	2,944
Retenciones en la fuente	702
Varias	<u>239,912</u>

US\$246,247

H. PASIVO A LARGO PLAZO

:

Ingresos diferidos	(2) US\$ 2,727,401
Depósitos en garantía	39,972
Fondos de garantía	<u>364</u>

US\$ 2,767,737

(2) Representa los valores recibidos de los promitentes compradores, según los contratos de promesa de compra-venta de las bodegas o locales comerciales.

I. RESERVA LEGAL:

De acuerdo con la legislación vigente en el Ecuador, la Compañía debe transferir el 10% de su ganancia líquida anual a la reserva legal, hasta completar el 50% 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 absorber pérdidas futuras o para aumentar el capital.

INMOBETA S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

(Continuación)

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004

J. IMPUESTO A LA RENTA:

De acuerdo con la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento de Aplicación, la Compañía debe pagar la tarifa impositiva del 25% aplicable a las ganancias gravables del ejercicio económico, o una tarifa impositiva del 15% en el caso de que se reinviertan las ganancias.

K. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS:

Hasta el 31 de diciembre del 2004, los saldos y principales transacciones efectuadas con compañías y partes relacionadas, en similares términos y condiciones que con terceros, fueron las siguientes:

Cuentas por cobrar (corto plazo):	
Compañías relacionadas	US\$ 1,143
Cuentas por pagar (corto plazo):	
Compañías relacionadas	1,197

L. EVENTOS POSTERIORES:

Entre el 31 de diciembre del 2004 y la fecha de preparación de los estados financieros adjuntos (30 de mayo del 2005), no se han producido eventos o transacciones que, en opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros.
