

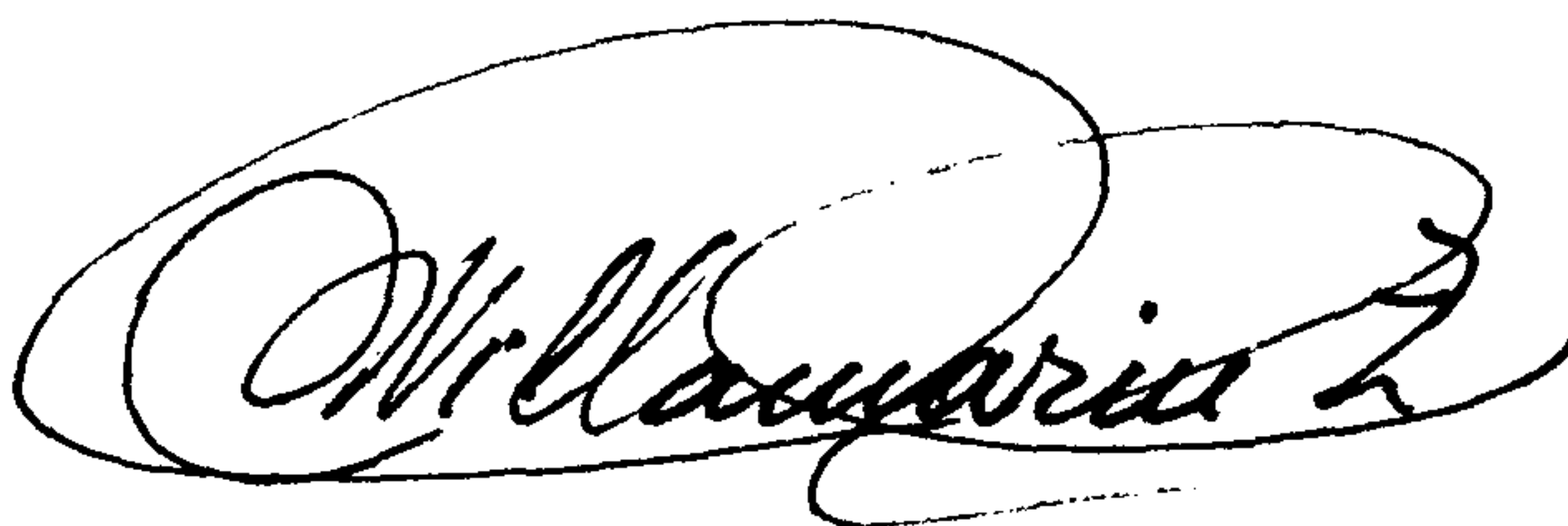
INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Socios de
INMOBILIARIA CANELA S.A.
Guayaquil, Ecuador

1. He examinado los estados de situación de **INMOBILIARIA CANELA S.A.** al 31 de Diciembre de 2001 y los estados conexos de resultados, flujos de efectivo, y evolución del patrimonio de la empresa por el periodo terminado en esa fecha. Estos estados son responsabilidad de la Administración de la Compañía. Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre los mencionados estados financieros basándome en mi Auditoria.
2. Nuestra Auditoria se efectuó de acuerdo con normas de auditoria generalmente aceptadas. Estas normas requieren de la planeación y ejecución de una auditoria que tenga como objetivo obtener una seguridad razonable y determinar si los estados financieros se encuentran libres de errores importantes. La auditoria incluyó aquellas pruebas de los registros de contabilidad y otros procedimientos de auditoria que respaldan las transacciones registradas y su revelación en los estados financieros. La auditoria también incluyó la determinación del uso de los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador y de las estimaciones importantes realizadas por la Gerencia, así como la evaluación en conjunto de la presentación de los estados financieros. Considero que la auditoria efectuada establece bases razonables para mi opinión.
3. Al 31 de Diciembre del 2001 la compañía registraba como Inventario la suma de **US\$ 5,555.37**, cifra que a la fecha de esta auditoria no fue posible determinarlo.
4. **ACTIVOS FIJOS.-** La compañía deberá someter y aplicar la norma para la valuación y registro contable de las Propiedades, planta y Equipos, a valor de mercado tal como lo dispone la Superintendencia de Compañías, en la Resolución OO. Q. ICI. 013, expedido en R.O. 146 de Agosto 22 del 2000.

5. En mi opinión excepto lo manifestado en el párrafo tres y cuatro los estados financieros anteriormente referidos presentan razonablemente en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **INMOBILIARIA CANELA S.A.** al 31 de diciembre de 2001 y los resultados de sus operaciones por el periodo terminado en esa fecha de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados, modificados en ciertos aspectos con normas y practicas contables establecidas o autorizadas por la superintendencia de compañías del Ecuador.

Esta auditoria fue realizada mediante celebración de contrato efectuado en Julio 05 de 2002 con la compañía **INMOBILIARIA CANELA S.A.**



ING. MANUEL VILLAMARIN Z.
Auditor Externo
SRNAE - 2 No. 298

02 de Septiembre del 2002

INMOBILIARIA CANELA S.A.

BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2001

ACTIVO

**EXPRESADO EN
DOLARES**

ACTIVO CORRIENTE

CAJA-BANCO		27.50
CUENTAS POR COBRAR	A	5,826.00
INVENTARIO	B	<u>5,555.37</u>
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		11,408.87

ACTIVOS NO CORRIENTE

PROPIEDAD Y EQUIPOS	C	503,405.88
IMPUESTOS ANTICIPADOS	D	3,491.08
CARGOS DIFERIDOS	E	<u>121,662.13</u>
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE		628,559.09
TOTAL GENERAL DE ACTIVOS		\$ 639,967.96

PASIVO Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

PASIVO CORRIENTE		<u>EXPRESADO EN DOLARES</u>
SOBREGIRO BANCARIO		45.03
PROVEEDORES		3,218.90
CUENTAS POR PAGAR	F	<u>7,390.86</u>
TOTAL PASIVO CORRIENTE		10,654.79
 PASIVO LARGO PLAZO		
OBLIGACIÓN BANCARIA	G	419,825.48
CUENTAS POR PAGAR	F	8,688.74
ACCIONISTAS		<u>3,747.46</u>
TOTAL PASIVO LARGO PLAZO		432,261.68
 <u>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u>	H	
CAPITAL SOCIAL (500.000 ACCIONES DE \$ 0.04)		20,000.00
RESERVAS		654.47
RESERVA DE CAPITAL		355,621.65
RESULTADO DEL EJERCICIO 2001		<u><179,224.63></u>
TOTAL PATRIMONIO		197,051.49
TOTAL PASIVO PATRIMONIO DE ACCIONISTAS		\$ 639,967.96

INMOBILIARIA CANELA S.A.

ESTADO DE RESULTADOS
AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001

	<u>EXPRESADO</u>	<u>%</u>
	<u>EN</u>	
	<u>DOLARES</u>	
VENTAS NETAS	233,594.90	100
(COSTO DE VENTAS)	<251,411.17>	
PERDIDA BRUTA	<17,816.27>	< 7 >
GASTOS DE OPERACIÓN		
PRODUCCIÓN	<32,756.72>	
ADMINISTRACIÓN	<11,427.82>	
PERDIDA EN OPERACIÓN	<62,000.81>	< 26 >
OTROS GASTOS / INGRESOS		
GASTOS FINANCIEROS	<116,627.51>	
OTROS EGRESOS	<941.61>	
OTROS INGRESOS	<u>345.30</u> <117,223.82>	
PERDIDA DEL EJERCICIO	<179,224.63>	< 76 >

INMOBILIARIA CANELA S.A.

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO

POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2001

(Expresado en dólares)

**AUMENTO (DISMINUCION) DEL EFECTIVO
Y EQUIVALENTES DEL EFECTIVO**

Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio de la actividad	2.115.52
---	-----------------

EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	27.50
--	--------------

INMOBILIARIA CANELA S.A.

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001**

(EXPRESADO EN DOLARES)

	<u>CAPITAL SOCIAL</u>	<u>APORTE CAPITAL</u>	<u>RESERVA</u>	<u>RESERVA CAPITAL</u>	<u>RESULTADO ANTERIOR</u>	<u>RESULTADO EJERCICIO</u>	<u>TOTAL</u>
SALDO AL 31-12-2000	20,000.00	3,747.46	654.47	364,526.94		<8,905.29>	380,023.58
TRANSFERENCIAS				<8,905.29>		8,905.29	-
RETIRO		<3,747.46>					<3,747.46>
PERDIDA DEL EJERCICIO						<179,224.63>	<179,224.63>
SALDO AL 31-12-2001	20,000.00	-	654.47	355,621.65		<179,224.63>	197,051.49

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001

RESUMEN DE LAS PRACTICAS CONTABLES MAS IMPORTANTES:

INMOBILIARIA CANELA S.A. La compañía fue constituida en la ciudad Guayaquil, el 18 de Junio de 1992, a la fecha la empresa cuenta con un capital autorizado de US\$ 20.000 mediante la emisión de quinientas mil acciones ordinarias y nominativas de (US \$ 0.04); y un capital autorizado de US\$ 40.000 tiene como domicilio principal el cantón Yaguachi de la provincia del Guayas la compañía tiene por objeto principal dedicarse a las actividades agrícolas de manera especial hacia el sector bananero y a toda clase de actos comerciales relacionados con su objeto.

PRACTICAS CONTABLES ECUATORIANAS :- La compañía mantiene sus registros contables en (US \$) y de acuerdo con los principios contables del Ecuador, los mismos que son utilizados en la preparación de los estados financieros. Las notas que sigue, reúnen estos principios y su aplicación a los estados financieros en páginas anteriores.

CUENTA RESERVA POR REVALORIZACION DEL PATRIMONIO

La corrección monetaria del Patrimonio (excepto Utilidades y Pérdidas Retenidas) se aplica usando la cuenta "Reserva por Revalorización del Patrimonio". Como parte del Patrimonio esta cuenta está sujeta también al ajuste de corrección monetaria anual mediante la aplicación de la NEC 17.

El saldo de la cuenta Reserva por Revalorización del Patrimonio no puede distribuirse como utilidad a los socios o accionistas, pudiendo sin embargo ser objeto de capitalización o de devolución en caso de liquidación de la empresa, las mismas que no estarán gravadas con el impuesto a la renta. También pueda ser utilizada para absorber pérdidas acumuladas.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

A) CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de Diciembre del 2001, este grupo se presenta de la siguiente manera:

	<u>EXPRESADO EN DOLARES</u>
U.B.E.S.A.	5,674.75
EMPLEADOS	59.63
OTROS	<u>91.62</u>
	\$ 5,826.00

B) INVENTARIO

Al 31 de Diciembre de 2001, este rubro se presenta de la siguiente manera:

	<u>EXPRESADO EN DOLARES</u>
BODEGA CENTRAL	4,500.80
SUMINISTROS	439.94
OTROS	<u>614.63</u>
	\$ 5,555.37

C) PROPIEDADES - EQUIPOS

Al 31 de Diciembre del 2001, las propiedades de la empresa se presentan de la siguiente manera:

	<u>COSTO</u>	<u>DEPREC. ACUMUL.</u>	<u>SALDO NETO</u>
TERRENOS	22,800.00	--	22,800.00
EDIFICIOS	40,029.62	<8,554.42>	31,475.20
EQUIPOS - INSTALAC.	368,041.81	<159,338.01>	208,703.80
MUEBLES - EQUIPOS	1,510.72	<887.09>	623.63
PLANTACIONES	<u>328,354.76</u>	<u><88,551.51></u>	<u>239,803.25</u>
	760,736.91	<257,331.03>	\$ 503,405.88

La vida útil estimada de los activos fijos es como sigue:

<u>ACTIVOS</u>	<u>AÑOS</u>	<u>%</u>
EDIFICIOS	20	5
EQUIPOS – INSTALACIONES	10	10
MUEBLES – EQUIPOS	10	10

D) IMPUESTOS ANTICIPADOS

Al 31 de Diciembre del 2001, este grupo presenta de la siguiente manera :

	<u>EXPRESADO EN DOLARES</u>
ANTICIPO IMPUESTO A LA RENTA	76.39
RETENCIONES EN LA FUENTE	<u>3,414.69</u>
	\$ 3,491.08

E) CARGOS DIFERIDOS

Al 31 de Diciembre del 2001, este grupo presenta de la siguiente manera :

	<u>EXPRESADO EN DOLARES</u>
ACCIONES DE TERCEROS	161.85
GASTOS CONSTITUCIÓN	21.92
GASTOS DE EXPERIMENTACIÓN	240.18
DIFERENCIAL CAMBIARIO	119,069.81
INTERES REHABILITACIÓN	<u>2,168.37</u>
	\$ 121,662.13

F) CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de Diciembre del 2001, este grupo presenta de la siguiente manera :

	<u>EXPRESADO EN DOLARES</u>
SERVICIOS POR PAGAR	1,490.76
U.B.E.S.A.	989.09
IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES	2,340.44
BENEFICIOS SOCIALES	1,944.88
OTROS	<u>625.69</u>
	\$ 7,390.86
U.B.E.S.A. (*)	<u>8,688.74</u>
	\$ 16,079.60

(*) Saldo de crédito otorgado en Septiembre 21 de 1999 por la suma de US\$ 25,000.00 con vencimiento de Septiembre 03 de 2003.

G) OBLIGACIÓN BANCARIA

Al 31 de Diciembre del 2001, este grupo presenta de la siguiente manera :

		<u>EXPRESADO EN</u> <u>DOLARES</u>
C.F.N.	(*)	334,600.00
BANCO LAPREVISORA	(a)	82,825.48
BANCO CENTRAL		<u>2,400.00</u>
		\$ 419,825.48

(a) Entidad bancaria en poder de la A.G.D.

(*) Operación de convenio celebrado el 14 de Mayo de 1996, por sustitución de deuda con la compañía HARTIGI S.A. por préstamo multisectorial NUMERO MD -14 otorgado el 02 de Diciembre de 1994 por el Banco Mercantil Unido por la suma de US \$ 627.000; de los cuales el 29 de Abril de 1996, se cancelo la cantidad de US \$ 227.000; a un plazo de 2.520. días incluyendo un plazo de 720 días como periodo de gracia por US \$ 400.000 conforme a disposiciones de la Corporación Financiera Nacional a partir de dividendo que vence el 21 de Noviembre de 1996.

D) PATRIMONIO

El capital social se presenta de la siguiente manera:

<u>ACCIONISTAS</u>	<u>VALOR</u>	<u>%</u>
AGRÍCOLA VINOTO S.A.	8,000.00	40
INMOBILIARIA PAPP S.A.	4,000.00	20
INMOBILIARIA KARENKO S.A.	<u>8,000.00</u>	<u>40</u>
	\$ 20,000.00	100

Adicionalmente el Patrimonio está constituido por:

	<u>EXPRESADO EN DOLARES</u>
RESERVAS	654.47
RESERVA DE CAPITAL	355,621.65
RESULTADO EJERCICIO 2001	<u><179,224.63></u>
	\$ 177,051.49

ASPECTOS GENERALES

Al cierre del presente informe se puede certificar que la compañía ha presentado sus declaraciones de impuesto al valor agregado y retenciones en la fuente, de manera mensual, la compañía ha presentado su declaración de Impuesto a la Renta por el ejercicio 2000-2001 se ha podido comprobar que la compañía ha sido sujeto de fiscalización por parte de la Delegación de Rentas del Litoral -2 por **RETENCIONES EN LA FUENTE e IMPUESTO A LA RENTA** por el ejercicio 1996 según acta de fiscalización N° 12-03-4838 ; Y ACTA N° 12-03-4836 de Junio de 1998, mediante documentos emitidos N° 0003167 - y 0003966 respectivamente. La empresa desde el ejercicio 2000 ha venido presentando problemas debido a la situación generada por el sector bananero situación que ha hecho presentar problemas de liquidez para atender sus obligaciones bancarias lo que hace entrever que se encuentra en proceso de reestructuración de sus deudas con las entidades bancarias.