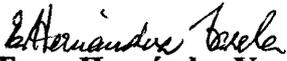


INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los miembros del Directorio y Accionistas de:

INMOBILIARIA MILENIO INMILEN S. A.

1. He auditado los balances generales adjuntos de **INMOBILIARIA MILENIO INMILEN S.A.**, al 31 de diciembre del 2004 y 2003, y los estados de evolución del patrimonio y flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas. Estos estados financieros son responsabilidad de la Administración de Inmobiliaria Milenio Inmilen S.A.. Mi responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre esos estados financieros basada en mi auditoria.
2. Efectué la auditoria de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Auditoria. Estas normas requieren que planifique y ejecute la auditoria para obtener seguridad razonable de si los estados financieros no contienen errores importantes. Una auditoria incluye el examen, a base de pruebas, de la evidencia que sustenta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Una auditoria 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 de los estados financieros en su conjunto. Considero que mi auditoria provee una base razonable para expresar una opinión.
3. En mi opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **INMOBILIARIA MILENIO INMILEN S. A.**, al 31 de diciembre del 2004 y 2003, y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad, y prácticas contables aprobadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.


Econ. Hernández Varela E.
SC-RNAE No. 090

Abril 30 del 2005
Guayaquil - Ecuador



INMOBILIARIA MILENIO INMILEN S.A.
BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004 Y 2003
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica)

ACTIVOS	Notas	2.004	2.003
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo		1.130	20
Cuentas por Cobrar	2	1.484.509	1.157.578
Gastos Anticipados	3	3.900	4.951
Total Activos Corrientes		<u>1.489.539</u>	<u>1.162.549</u>
Propiedades y Equipos Netos	4	967.135	751.495
TOTAL DEL ACTIVO		<u><u>2.456.674</u></u>	<u><u>1.914.044</u></u>
PASIVO Y PATRIMONIO			
PASIVO CORRIENTE			
Cuentas por Pagar	5	1.132.417	421.998
Total de Pasivo Corriente		<u>1.132.417</u>	<u>421.998</u>
Pasivo Largo Plazo	6	1.075.483	1.258.975
TOTAL DEL PASIVO		<u>2.207.901</u>	<u>1.680.973</u>
Patrimonio de los Accionistas		248.773	233.071
TOTAL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS		<u>248.773</u>	<u>233.071</u>
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		<u><u>2.456.674</u></u>	<u><u>1.914.044</u></u>


Arq. Luiggi Ramirez B.
Gerente


Econ. Luis Ponce C.
Contador

Ver notas explicativas a los Estados Financieros

INMOBILIARIA MILENIO INMILEN S.A.
ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004 Y 2003
 (Expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica)

	2.004	2.003
INGRESOS:		
Ventas de bienes	160.000	609.743
Ventas de Servicios	76.120	64.930
TOTAL DE INGRESOS	<u>236.120</u>	<u>674.673</u>
COSTOS:		
Costos Operacionales	<u>-67.236</u>	<u>-382.025</u>
UTILIDAD BRUTA	168.884	292.648
GASTOS:		
Gastos Administrativos	-95.284	-130.396
Gastos Financieros	<u>-82.902</u>	<u>-250.585</u>
UTILIDAD OPERACIONAL	-9.302	-88.333
Otros Ingresos Netos	<u>30.237</u>	<u>117.019</u>
UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACION E IMPUESTOS	20.935	28.686
Participacion e Impuestos	<u>-5.234</u>	<u>-7.172</u>
UTILIDAD NETA	<u><u>15.701</u></u>	<u><u>21.515</u></u>


 Arq. Luiggi Ramirez B.
 Gerente


 Lic. Luis Ponce C.
 Contador

INMOBILIARIA MILENIO INMILEN S.A.

ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004 Y 2003

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica)

	Capital Social (1)	Reserva de Capital	Reservas Legal y Fac.	Resultados Acumulados	Utilidad del Ejercicio	TOTAL
Saldo al 1 de Enero del 2004	800	181.861	516	49.895	0	233.072
Resultado del ejercicio					15.701	15.701
Saldo al 31 de Diciembre del 2004	800	181.861	516	49.895	15.701	248.773

	Capital Social (1)	Reserva de Capital	Reservas Legal y Fac.	Resultados Acumulados	Utilidad del Ejercicio	TOTAL
Saldo al 1 de Enero del 2003	800	181.861	516	21.503	6.878	211.558
Transferencia				6.878	(6.878)	0
Resultado del ejercicio					21.515	21.515
Saldo al 31 de Diciembre del 2003	800	181.861	516	28.381	21.515	233.073

(1) Representado por 2.000 acciones ordinarias de un valor nominal de US\$ 0,40 cada una


 Arq. Luiggi Ramirez
 Gerente


 Luis Ponce C.
 Contador

INMOBILIARIA MILENIO INMILEN S.A.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004 Y 2003
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica)

	2.004	2.003
Actividades de operación		
Efectivo recibido, (financiado) de clientes	(90.811)	1.892.919
Efectivo pagado a proveedores	(346.603)	(398.494)
Gastos financieros, netos	(82.902)	(144.169)
Otros ingresos	30.238	10.395
Efectivo provisto (utilizado) de actividades de operación	<u>(490.078)</u>	<u>1.360.651</u>
Actividades de financiamiento		
Préstamos recibidos (pagados) de accionistas	(183.491)	(1.360.941)
Pagos recibidos de terceros	674.679	-
Efectivo provisto (utilizado) de actividades de financiamiento	<u>491.188</u>	<u>(1.360.941)</u>
Disminucion neta de efectivo	1.110	(290)
Efectivo al inicio del periodo	20	310
Efectivo al final del periodo	<u>1.130</u>	<u>20</u>
CONCILIACION DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO PROVISTO (UTILIZADO) EN LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Utilidad neta del ejercicio	20.935	21.515
Más gastos que no generaron desembolsos de efectivo:		
Depreciación	40.651	27.182
Sub-total	<u>61.586</u>	<u>48.697</u>
Cambios en activos y pasivos operativos:		
Disminución (incremento) en cuentas por cobrar clientes	(326.931)	1.430.113
Disminución en gastos anticipados	1.051	814
Disminución (incremento) en activos fijos	(256.290)	(211.867)
Incremento en cuentas por pagar proveedores	30.506	92.894
Sub-total	<u>(551.664)</u>	<u>1.311.954</u>
EFECTIVO NETO PROVISTO DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	<u>(490.078)</u>	<u>1.360.651</u>

INMOBILIARIA MILENIO INMILEN S. A.

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

1. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

INMOBILIARIA MILENIO INMILEN S. A., Se constituyó el 24 de Agosto del 2000 e inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Guayaquil el 28 de Septiembre del 2000. Su principal actividad es la Administración de Bienes Inmuebles.

Operaciones.- Durante el año 2004 la Compañía se dedicó al alquiler de bienes inmuebles como actividad principal y a la ventas de inmuebles. Los resultados obtenidos durante este año esta reflejado en la estado de pérdidas y ganancias.

Bases de presentación.- Los estados financieros adjuntos son presentados en Dólares de los Estados Unidos de América, moneda adoptada por la República del Ecuador en marzo del 2000, y sus registros contables son preparados de acuerdo con NEC, emitidas por la Federación Nacional de Contadores y aprobadas por la Superintendencia de Compañías. Para aquellas situaciones específicas que no están consideradas en las NEC, son aplicables las políticas o prácticas contables establecidas o permitidas por la referida Superintendencia.

El resumen de las normas contables y su aplicación a los estados financieros, es mencionado a continuación:

Propiedades y equipos.- Están registradas al costo de adquisición. Los pagos por mantenimiento son cargados a gastos, mientras que las mejoras de importancia son capitalizadas. Los activos fijos son depreciados aplicando el método de línea recta considerando como base la vida útil estimada de estos activos.

Las tasas de depreciación anual de los activos fijos son las siguientes:

<u>Activos</u>	<u>Tasas</u>
Edificios	5 %
Muebles y enseres	10 %
Vehículos	20 %
Equipos de computación	33.33 %

2. CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2004 y 2003, un detalle de cuentas por cobrar clientes es el siguiente:

	<u>2.004</u>	<u>2.003</u>
	(Dólares)	
CLIENTES:		
Gorpor S. A.	410.445	482.468
Megino S. A.	288.664	351.573
Portrans S. A.	81.707	93.902
Mudica S.A.	0	63.580
Palensa S. A.	53.761	43.046
Adecoiberia	585	560
Modaltrade S. A.	0	374
Ageport S.A.	0	186
Marglobal S.A.	592.000	0
Otros Clientes	11.514	9.773
Anticipos de Obras	45.833	112.115
TOTAL DE CUENTAS POR COBRAR	<u><u>1.484.509</u></u>	<u><u>1.157.578</u></u>

Excepto Portrans S.A., cuentas por cobrar clientes no tienen fecha específica de vencimiento ni generan intereses. Portrans S.A. tiene vencimiento en mayo del 2005 y genera una tasa de interés del 11,29% anual

Anticipo de Obras, representa anticipos entregados a compañías constructora por avance de obras destinados a diferentes proyectos urbanísticos a culminarse durante el año 2005.

3. GASTOS ANTICIPADOS

Al 31 de diciembre del 2004 y 2003, un detalle de los gastos anticipados es el siguiente:

	<u>2.004</u>	<u>2.003</u>
	(Dólares)	
IVA Credito fiscal	-	547
Retenciones en la fuente	3.900	4.405
TOTAL DE PAGOS ANTICIPADOS	<u><u>3.900</u></u>	<u><u>4.951</u></u>

4. PROPIEDADES Y EQUIPOS

Al 31 de diciembre del 2004 y 2003, un detalle de propiedades y equipos es el siguiente:

	<u>2.004</u>	<u>2.003</u>
	(Dólares)	
Terrenos	1.906	171.373
Vehiculos	101.500	82.000
Edificios	961.570	557.817
Muebles y Equipos de Oficina	4.974	3.490
Mejoras Locales	653	653
Subtotal	<u>1.070.604</u>	<u>815.333</u>
Depreciacion Acumulada	<u>(103.469)</u>	<u>(63.838)</u>
TOTAL DEL ACTIVO	<u><u>967.135</u></u>	<u><u>751.495</u></u>

Al 31 de diciembre del 2004 y 2003, el movimiento de propiedades y equipos es el siguiente:

	<u>2.004</u>	<u>2.003</u>
	(Dólares)	
<u>Movimientos del Año al Costo:</u>		
Saldo al 1 de enero del 2004	815.333	642.490
Adiciones del año (1)	519.518	457.208
Retiros y/o Ventas (2)	(264.246)	(284.365)
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004	<u>1.070.604</u>	<u>815.333</u>

(1) Representa construcciones en la Urbanización Puerto Azul y Lago Sol, para desarrollar proyectos de construcción de viviendas (2004), y la compra de los terrenos en urbanizaciones antes descrita (2003).

(2) Representa ventas de oficinas de edificio El Financiero, y transferencia del costo de terreno antes indicado a Edificaciones (2004), y ventas de oficina en Edificio San Luis y Urbanización Ceibos (2003).

	<u>2.004</u>	<u>2.003</u>
	(Dólares)	
<u>Movimientos de la depreciación:</u>		
Saldo al 1 de enero del 2004	63.838	75.681
Depreciaciones del año	40.650	27.182
Retiros y/o Ventas	(1.020)	(39.026)
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004	<u>103.468</u>	<u>63.838</u>

5. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2004 y 2003, un detalle de las cuentas por pagar es el siguiente:

	<u>2.004</u>	<u>2.003</u>
	(Dólares)	
Pagos pendientes de terceros (1)	1.051.013	376.334
Reserva de clientes (2)	60.000	31.000
Obligaciones con la Administración tributaria (3)	5.340	7.270
Proveedores (4)	15.064	6.394
Depósito en garantía	1.000	1.000
TOTAL CUENTAS POR PAGAR	<u>1.132.417</u>	<u>421.998</u>

(1) Representa capital más intereses de préstamos realizados por terceros locales para capital de trabajo y generaron una tasa de interés del 11,29% anual (2004), y prestamos de terceros del exterior para capital de trabajo que vence en octubre del 2005 y genera una tasa del 11,29% anual (2003).

(2) Representa desembolsos efectuados por clientes para reservación de compra-venta de bienes inmuebles, no generan tasas de interés.

(3) Representa provisión de pago de impuesto a la renta

(4) Representa principalmente proveedores de materiales de construcción, no tienen fecha específica de vencimiento y no generan intereses.

6. PASIVO A LARGO PLAZO

Representa préstamos otorgados por accionistas para capital de trabajo, los cuales no tienen fecha específica de vencimiento y no generan tasas de interés.

7. IMPUESTO A LA RENTA Y PARTICIPACION LABORAL

Las declaraciones de impuesto a la renta correspondiente a los años 2000 al 2004, no han sido revisadas por las autoridades fiscales. La administración de MILENIO S.A. considera que de existir revisiones posteriores, las posibles observaciones que surjan no serán significativas.

Durante los años 2004 y 2003, los movimientos del impuesto a la renta fueron los siguientes:

	<u>2004</u>	<u>2003</u>
	(Dólares)	
Saldo por pagar al inicio del período	7.171.53	2.292.72
Pago de impuesto a la renta 2003	(2.766.99)	(784.60)
Anticipo de impuesto a la renta	0.00	(360.00)
Retenciones de impuesto a la renta en la fuente	(4.404.54)	(1.148.12)
Impuesto a la Renta causado 2004	<u>5.233.75</u>	<u>7.171.53</u>
Saldo por pagar al final del periodo	5.233.75	7.171.53

8. EVENTO SUBSECUENTE

Entre el 31 de diciembre del 2004 y la fecha de emisión de estos estados financieros (abril 30 del 2005) no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no hayan sido revelado en los mismos.