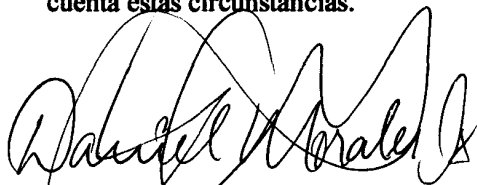


1. He auditado el balance general adjunto de CEIBO CAPITAL LIMITED CEIBCAPITAL S.A. al 31 de Diciembre del 2003 y los correspondientes estados de resultados, de evolución del patrimonio y estado de flujo de efectivo por el periodo cortado en esa fecha. Estos estados financieros son de responsabilidad de la Administración de la compañía. Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros en base de mi auditoría.
2. Mi auditoría fue efectuada de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en el Ecuador. Estas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen errores importantes. Una auditoría 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 Administración, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Considero que mi auditoría 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 CEIBO CAPITAL LIMITED CEIBCAPITAL S.A al 31 de diciembre del 2003, y los resultados de sus operaciones, y los cambios en su situación financiera por el periodo terminado en esa fecha, de conformidad con los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.
4. El País continúa inmerso en un estancamiento social y económico, debido principalmente a la inestabilidad y falta de consensos políticos, así como la permanente pasividad de la ciudadanía en sí. A pesar de aspectos coyunturales como el elevado precio del barril de petróleo, las remesas de los emigrantes y ayudas financieras intermitentes, y muy condicionadas, por parte del Fondo Monetario Internacional, no se ha logrado equilibrar las finanzas e incentivar el aparato productivo. Aún quedan pendientes de analizar y ejecutar reformas estructurales al Régimen Tributario, Laboral y Penal del país, así como estrategias de largo plazo para integrarse convenientemente a los efectos globalizadores de inversión y mercado, que empezarán a concretarse en Ecuador, en mi opinión, desde el segundo semestre del 2004 e inicios del 2005. Las citadas reformas deberán ser discutidas y aprobadas por el Congreso Nacional, y la recuperación económica y social dependerá de la capacidad de negociación y de acción oportunas de parte de los entes gubernamentales y los sectores productivos. Los estados financieros adjuntos deben ser leídos tomando en cuenta estas circunstancias.



CPA. Daniel Morales Jijón
SC-RNAE - 2 No. 445
Abril 15, 2004

CEIBO CAPITAL LIMITED CEIBCAPITAL S.A.

BALANCE GENERAL

**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003
EXPRESADO EN DOLARES AMERICANOS**

ACTIVO

Activo Corriente

CAJA Y BANCOS	87,872.21
CUENTAS POR COBRAR (Nota 3)	222,552.04
INVENTARIOS (Nota 4)	13,001,674.46
OTROS ACTIVOS CORRIENTES (Nota 5)	184,186.84
TOTAL DE ACTIVO CORREINTE	13,496,285.55

ACTIVOS FIJOS, NETO (Nota 6)	44,152.84
CARGOS DIFERIDOS (Nota 7)	365,245.46
TOTAL DE ACTIVO FIJO, NETO	409,398.30

TOTAL ACTIVO	13,905,683.85
---------------------	----------------------

PASIVO Y PATROMONIO

Pasivo Corriente

DOCUMENTOS POR PAGAR (Nota 8)	9,050,000.00
CUENTAS POR PAGAR	44,427.56
TOTAL PASIVO CORRIENTE	9,094,427.56

PASIVO A LARGO PLAZO (Nota 9)	4,761,470.98
TOTAL PASIVO	13,855,898.54

PATRIMONIO

CAPITAL SOCIAL	2,000.00
PERDIDA ACUMULADA	-6,400.60
UTILIDAD DEL EJERCICIO	54,185.91

TOTAL PATRIMONIO	49,785.31
-------------------------	------------------

TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	13,905,683.85
----------------------------------	----------------------

Ver nota a los estados financieros

CEIBO CAPITAL LIMITED CEIBCAPITAL S.A.
ESTADO DE RESULTADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003
EXPRESADO EN DOLARES AMERICANOS

INGRESOS

VENTA DE BODEGAS	297,000.00
INGRESOS POR ALQUILERES	438,932.71
OTROS INGRESOS	<u>43,205.10</u>
Total de Ingresos	779,137.81

EGRESOS:

COSTO DE VENTA BODEGAS	-206,344.90
GASTOS DE OPERACIONALES	-60,642.03
GASTOS DE VENTAS	-8,968.01
GASTOS FINANCIEROS	<u>-430,934.99</u>
Total costos y gastos	<u>-706,889.93</u>
UTILIDAD DEL EJERCICIO	72,247.88
PROVISION IMPUESTO A LA RENTA	-18,061.97
UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO	<u><u>54,185.91</u></u>

Ver nota a los estados financieros

CEIBO CAPITAL LIMITED CEIBCAPITAL S.A.
ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO
 AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003
 EXPRESADO EN DOLARES AMERICANOS

	Acciones Comunes	Pérdidas Acumuladas	Total Patrimonio
Saldo en Libros al 31 de diciembre del 2002	2,000.00	-6,400.60	-4,400.60
Resultado del ejercicio		54,185.91	
Saldo en Libros al 31 de diciembre del 2003	2,000.00	47,785.31	49,785.31

Ver nota a los estados financieros

CEIBO CAPITAL LIMITED CEIBCAPITAL S.A.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003
EXPRESADO EN DOLARES AMERICANOS

Flujo de efectivo en actividades de Operación:

Efectivo recibido de clientes	846,508.74
Efectivo pagado a proveedores y empleados	-5,071,262.24
Intereses pagados	-430,934.99

Efectivo utilizado en actividades de operación **-4,655,688.49**

Flujo de efectivo en actividades de Inversión:

Baja de Activos Fijos	5,920.00
Adiciones en Activos Fijos	-15,120.79

Efectivo utilizado en actividades de inversión **-9,200.79**

Flujo de efectivo en actividades de Financiamiento:

Préstamos externos recibidos	1,450,030.00
Valores recibidos, neto - Promesa Compra Venta	2,969,381.10

Efectivo provisto de actividades de financiación **4,419,411.10**

Disminución neta de caja **-245,478.18**

Saldo de caja al inicio del año **333,350.39**

Saldo de caja al final del año **87,872.21**

Ver nota a los estados financieros

CEIBO CAPITAL LIMITED CEIBCAPITAL S.A.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003
EXPRESADO EN DOLARES AMERICANOS

Conciliación entre la Utilidad neta y el efectivo utilizado en actividades de operación

Utilidad neta	72,247.88
Gastos que no representan desembolso de efectivo:	
Depreciación	8,004.72
Provisión Impuesto a la Renta	18,061.97
	98,314.57

Cambios en activos y pasivos:

Disminución en Cuentas por Cobrar	67,370.93
Aumento en inventarios	-5,499,176.60
Disminución en otros activos,neto	676,215.25
Aumento en Cuentas por Pagar	1,587.36

Efectivo utilizado en actividades de operación	<u>-4,655,688.49</u>
---	-----------------------------

Ver nota a los estados financieros

CEIBO CAPITAL LIMITED CEIBCAPITAL S.A

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre del 2003

Nota 1.- Operación y Objetivos de la Compañía.-

La compañía CEIBO CAPITAL LIMITED CEIBCAPITAL S.A. fue constituida el 3 de abril del 2002, y su actividad principal es la construcción de bodegas y locales comerciales en la ciudad de Guayaquil, para su posterior alquiler o venta.

Durante el año 2003, la economía ecuatoriana se mantuvo estancada en la mayoría de los sectores productivos, exceptuando aquellos de servicios, financieros y ciertas industrias de productos de consumo masivo. Además, las diferentes situaciones políticas y sociales vividas en este año reportado, e incluso la posible inestabilidad del actual régimen, generaron un ambiente de incertidumbre en inversionistas locales y extranjeros, lo cual acentuó la deficiente circulación de capitales.

No obstante lo citado en el párrafo precedente, la compañía mantuvo satisfactoriamente sus metas empresariales de negociación de bodegas y locales comerciales.

Nota 2.- Principales Políticas de Contabilidad.-

Base de Presentación de los Estados Financieros

Los estados financieros han sido preparados en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, sobre la base del esquema monetario de dolarización y de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.

Principios de Contabilidad Ecuatorianos

En el año 2000 se adoptaron en el Ecuador diecisiete principios de contabilidad generalmente aceptados, conocidos como Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC's); y, en Marzo del 2002 entraron en vigencia las NEC's 18 a la 27, para ser aplicados a partir del ejercicio económico del 2002.

Estas NEC's fueron preparadas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador, conjuntamente con su organismo técnico el Instituto de Investigaciones Contables del Ecuador – IICE y su Comité de Pronunciamientos, con referencia a las Normas Internacionales de Contabilidad – NIC's emitidas por la IFAC (International Federation Of Accountants) y el IASC (International Accounting Standards Committee), para corresponder a la unificación de criterios en la aplicación de políticas y prácticas contables en el mundo.

CEIBO CAPITAL LIMITED CEIBCAPITAL S.A

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre del 2003

Activos Fijos

Están registrados al costo de adquisición, y dicho costo es depreciado usando el método de línea recta, de acuerdo con las siguientes vidas útiles estimadas:

	Indice de Depreciación
Instalaciones y Muebles y Enseres	10%
Equipos de Oficina y de Comunicación	10%
Vehículos	20%
Equipos de Computación	33%

Nota 3.- Cuentas por Cobrar:

Representa principalmente anticipos de dinero dados a varios proveedores locales, por concepto de contratos de construcción de bodegas en la empresa, a ser liquidados en el corto plazo.

Nota 4.- Inventarios:

Al 31 de diciembre del 2003, esta cuenta incluye:

	<u>Dólares</u>
Obra Terminada:	
Centro Comerciales	2,090,629.47
Bodegas	7,232,819.36
Lotes de terreno	199,500.00
Obra en Proceso:	3,438,178.03
Otros (principalmente, Pares Telefónicos)	<u>40,547.60</u>
Total	<u>13,001,674.46</u>

Estos inventarios constituyen el Parque Comercial "California 2", ubicado en el kilómetro 11,5 de la vía a Daule, en la ciudad de Guayaquil.

Nota 5.- Otros Activos Corrientes:

Representa principalmente Impuestos al Valor Agregado, como agente de percepción y de retención, así como de Retenciones en la Fuente practicadas a la empresa en el año 2003

CEIBO CAPITAL LIMITED CEIBCAPITAL S.A**Notas a los estados financieros****Al 31 de diciembre del 2003****Nota 6.- Activos Fijos:** El movimiento de este rubro es como sigue:

	<u>Saldo</u> <u>al 01/01/03</u>	<u>Adiciones</u> <u>(Bajas)</u>	<u>Saldo</u> <u>Al 31/12/03</u>
	< Expresado en dólares >		
Costo:			
Equipos de Oficina	536.78	1,280.00	1,816.78
Vehículos		8,872.85	8,872.85
Muebles y Enseres	27,443.70	2,269.08	29,712.78
Equipos de Comunicación	10,705.78	(5,920.00)	4,785.78
Instalaciones	1,084.80	267.86	1,352.66
Equipos de Computación	<u>4,741.34</u>	<u>2,431.00</u>	<u>7,172.34</u>
	44,512.40	9,200.79	53,713.19
Menos:			
Depreciación Acumulada	<u>2,241.95</u>	7,318.40	<u>9,560.35</u>
Total Activos Fijos, neto	<u>42,270.45</u>		<u>44,152.84</u>

Nota 7.- Cargos Diferidos:

Al 31 de diciembre incluye los siguientes saldos:

	<u>Dólares</u>
Costos Diferidos	360,854.74(1)
Otros	<u>4,390.72</u>
Total	<u>365,245.46</u>

(1) = Estos Costos Diferidos están asociados directamente con los Créditos Diferidos. Su distribución está en relación con las bodegas y locales comerciales con promesa de compra-venta o las que aún no se negocian con terceros. Su cargo a resultados estará en función de la transferencia de dominio definitiva, respecto de los inventarios negociados. Refiérase además a la **Nota 9** del presente informe de gerencia.

CEIBO CAPITAL LIMITED CEIBCAPITAL S.A

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre del 2003

Nota 8.- Documentos por Pagar:

Al 31 de diciembre del 2003, presenta las siguientes cifras:

	<u>Dólares</u>
OP No. 03 - 1792	3,000,000.00
OP No. 03 - 838	2,425,000.00
OP No. 03 - 1515	1,975,000.00
OP No. 03 - 192	<u>1,650,000.00</u>
Total	<u>9,050,000.00</u>

Estos préstamos están debidamente registrados en el Banco Central del Ecuador, y devengaron intereses que fluctuaron entre el 11% y 12% anual, en función de las renegociaciones efectuadas durante el año.

Nota 9.- Pasivo a Largo Plazo:

	<u>Dólares</u>
Créditos Diferidos	4,644,221.35 (1)
Otros, principalmente depósitos en garantía	<u>117,249.63</u>
Total	<u>4,761,470.98</u>

(1) = Los Créditos Diferidos representan valores recibidos de promitentes compradores, según contratos de promesa de compra - venta, respecto de algunas bodegas o locales comerciales de la empresa.

Estos valores se acumulan en esta cuenta y formarán parte del estado de resultados de la fecha en que se concrete formalmente la transacción vía transferencia de dominio, ó, cuando haya suficiente evidencia del compromiso del comprador para completar el pago de lo pactado y la venta (reconocimiento del ingreso en registros contables) se considere prácticamente realizada.

Nota 10.- Situación fiscal:

La compañía ha cumplido, en todos los aspectos importantes, con las disposiciones tributarias vigentes en el periodo reportado. Refiérase además al

CEIBO CAPITAL LIMITED CEIBCAPITAL S.A

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre del 2003

Informe de Cumplimiento de Obligaciones Tributarias emitido por separado por parte del Auditor Independiente al 31 de diciembre del 2003.

Nota 11.- Hechos subsecuentes:

La Junta General de Accionistas, en su sesión de Marzo 15 del 2004, decidió absorber por fusión a Ediproc S.A., compañía dedicada a la venta y alquiler de parqueos en su domicilio ubicado en las calles Pedro Carbo y Clemente Ballén. El trámite de fusión ante la Superintendencia de Compañías se inició en abril del 2004.
