

CPA Ing. Com. W. Armando Lituma D.
AUDITOR EXTERNO
Av. La Prensa N 65-78
Tfs. 022-593-726; 099-660-974
Telefax. 022-293-447
walmarta@hotmail.com
wald@interactive.net.ec
Quito - Ecuador

DICTAMEN DE LOS AUDITORES EXTERNOS INDEPENDIENTES

A los señores Accionistas de
IMPAC S.A.

1. Hemos examinado el balance general de **IMPAC S.A.**, al 31 de diciembre de 2003 y el correspondiente estados de resultados, cambios en el patrimonio y el flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha. Los estados financieros y las notas que se acompañan fueron preparadas y son responsabilidad de la Administración de la compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros, basados en nuestra auditoria. La compañía por no cumplir con el monto determinado para realizar auditoria no ha realizado el año anterior, para este año se da cumplimiento a las disposiciones legales.
2. Nuestra auditoria fue realizada de acuerdo con las Normas de Auditoria Generalmente Aceptadas. Estas normas requieren que planifiquemos y ejecutemos la auditoria a fin de obtener una certeza razonable de que los Estados Financieros no contienen errores importantes. Una auditoria incluye un examen, a base de muestreo, de pruebas que respalden los valores e informaciones contenidos en los Estados Financieros. Incluyen también una apreciación de las Normas Ecuatorianas de Contabilidad aplicados y de las estimaciones importantes hechas por la Administración, así como también una evaluación de la presentación de los Estados Financieros en general. Creemos que nuestra auditoria nos proporcionó un fundamento razonable para expresar una opinión.
3. La compañía no ha recibido la confirmación correspondiente al Valor Patrimonial Proporcional de las acciones que mantiene en la compañía Ragonza S.A., razón por la cual las inversiones no se encuentran actualizadas al 31 de diciembre de 2003.

A

CPA Ing. Com. W. Armando Lituma D.
AUDITOR EXTERNO
Av. La Prensa N 65-78
Tfs. 022-593-726; 099-660-974
Telefax. 022-293-447
walituma@hotmail.com
wald@interactive.net.ec
Quito - Ecuador

4. En nuestra opinión, excepto por el efecto de los ajustes, si los hubiere que pudieron haberse determinado, al examinar la evidencia descrita en el párrafo 3, los Estados Financieros arriba mencionados presentan razonablemente en todos sus aspectos importantes la situación financiera de **IMPAC S.A.**, al 31 de diciembre de 2003, los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y su flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las disposiciones legales vigentes y con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad aplicadas uniformemente en estos períodos en lo que estas no se contrapongan a las anteriores.

Quito, febrero 02 de 2004



W. Armando Lituma D.
Registro de Auditores Externos de la
Superintendencia de Compañías No. 477
Registro Nacional CPA 25978

CPA Ing. Com. W. Armando Lituma D.
AUDITOR EXTERNO
Av. La Prensa N 65-78
Tfs. 022-593-726 ; 099-660-974
Telefax. 022-293-447
walituma@hotmail.com
wal@interactive.net.ec
Quito - Ecuador

Quito, marzo 26 de 2004

Señora
Dalila Cornejo de Chávez
GERENTE GENERAL
IMPAC S.A.
Presente.-

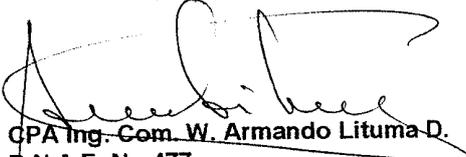
Señora Gerente:

En la presente fecha, procedo a entregar a su persona, la documentación relacionada con la Auditoria Externa a los Estados Financieros por el ejercicio económico 2003 de la empresa IMPAC S.A.

1. Opinión a los Estados Financieros por el ejercicio económico 2003
2. Estados Financieros preparados por la empresa: Balance General, Balance de Resultados, Estado de Cambios del Patrimonio, Estado de Flujo de Efectivo y Notas a los estados Financieros.
3. Informe confidencial final dirigido a la gerencia general.

Nuestro dictamen fue emitido el 02 de febrero de 2004, fecha final de permanencia en las instalaciones de la empresa IMPAC S.A.

Atentamente,

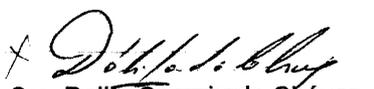

CPA Ing. Com. W. Armando Lituma D.
R.N.A.E. No 477
Registro Nacional CPA No 25978

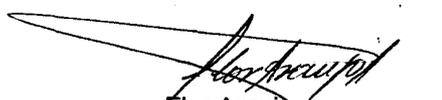
Recibido 26-III-04.
[Handwritten signature]

IMPAC S.A.
BALANCE GENERAL
 Al 31 de diciembre de 2003
 (Expresados en dólares americanos)

ACTIVO	Nota	Saldo 31-Dic-03
ACTIVO CORRIENTE		
Caja y Bancos	3	US \$ 61,515.07
Cuentas por Cobrar	4	505,779.00
Pagos Anticipados	5	8,882.66
Total Activo Corriente		<u><u>576,176.73</u></u>
PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO		
Propiedad, Planta y Equipo		646,321.16
Depreciación Acumulada		-221,833.77
Total Propiedad, Planta y Equipo	6	<u><u>424,487.39</u></u>
ACTIVO DIFERIDO		
Seguros		2,921.84
Diferencial Cambiario	7	11,558.86
Total Activo Diferido		<u><u>14,480.70</u></u>
OTROS ACTIVOS		
Inversiones Permanentes	8	550,164.48
Obras en Proceso	9	42,014.73
Total Otros Activos		<u><u>592,179.21</u></u>
TOTAL ACTIVOS		US \$ <u><u>1,607,324.03</u></u>

Las notas que se adjuntan son parte integrante de los Estados Financieros


 Sra. Dalifa Cornejo de Chaves
 Gerente General


 Flor Araujo
 Contadora General -
 Registro Nacional C.P.A. No. 11.833



IMPAC S.A.
BALANCE GENERAL
 Al 31 de diciembre de 2003
 (Expresados en dólares americanos)

PASIVO	Nota	Saldo 31-Dic-01
PASIVO CORRIENTE		
Varios Acreedores		US \$ 629.64
Préstamos Accionistas	10	377,000.00
Valores en Garantía		900.00
Impuestos por Pagar	11	17,352.59
Total Pasivo Corriente		<u><u>395,882.23</u></u>
TOTAL PASIVO		<u><u>395,882.23</u></u>
PATRIMONIO		
Capital Social	12	1,250,000.00
Capital suscrito y no pagado		-174,269.88
Reserva Legal	13	17,525.39
Reserva Facultativa		19,471.20
Aportes Futuras Capitalizaciones		40,010.00
Revalorización inversiones en acciones		6,351.98
Reserva de Capital		0.08
Utilidad del Ejercicio		52,353.03
TOTAL PATRIMONIO		<u><u>1,211,441.80</u></u>
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		<u><u>US \$ 1,607,324.03</u></u>

Las Notas que se adjuntan son parte integrante de los Estados Financieros


 Sra. Dalila Cornejo de Chávez
 Gerente General


 Flor Araujo
 Contadora General
 Registro Nacional C.P.A. No. 11.833



IMPAC S.A.
ESTADO DE RESULTADOS
Del 1 de enero al 31 de diciembre de 2003
(Expresado en dólares americanos)

Ingresos por Arriendos	Nota 14	US \$ 178,368.18
GASTOS OPERACIONALES		
Gastos de Administración		-21,373.25
Gastos Generales		<u>-54,685.23</u>
UTILIDAD OPERACIONAL		<u>102,309.70</u>
Más: Ingresos no Operacionales	15	31,705.07
Menos: Egresos no Operacionales	16	-59,365.48
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS		<u>74,649.29</u>
Menos: Impuesto a la Renta (25%)		-16,479.26
UTILIDAD DESPUES DE IMPUESTOS		<u>58,170.03</u>
Menos: Asignación a Reserva Legal		-5,817.00
UTILIDAD DEL EJERCICIO		US \$ <u>52,353.03</u>

Las notas que se adjuntan son parte integrante de los Estados Financieros


 Sra. Dalila Cornejo de Chavez
 Gerente General

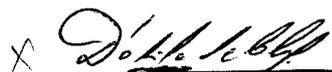

 Flor Araujo
 Contadora General
 Registro Nacional C.P.A. No. 11.833



IMPAC S.A.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
 Al 31 de diciembre de 2003
 (Expresados en dólares americanos)

UTILIDAD DEL EJERCICIO	52,353.03
Ajustes para conciliar la Utilidad neta con el flujo de caja provisto por actividades de operación	
Depreciación	32,188.82
Diferencial Cambiario	7,789.66
Provisión Impuesto a la Renta	16,479.29
Reserva Legal	5,817.00
Efectivo Proveniente por Actividades Operativas antes de Cambios en el capital de trabajo	114,627.80
Variaciones en Activos y Pasivos	
Aumento (Disminución) Cuentas por Cobrar	-97,806.90
Aumento (Disminución) Pagos Anticipados	-6,882.66
Aumento (Disminución) Otros Activos	-161.75
Aumento (Disminución) Cuentas por Pagar	-1,409.95
Flujo Caja Provisto por Actividades Operativas	-106,261.26
Flujo de Efectivo en Actividades de Inversión	
Inversiones Permanentes	-44,389.65
Construcciones en Curso	-25,971.60
Efectivo Recibido en venta de activos	60,467.98
Efectivo Usado en Actividades de Inversión	-9,893.27
Flujo de Efectivo en Actividades de Financiamiento	
Préstamos Accionistas	15,064.70
Efectivo Recibido de Accionistas	40,000.00
Efectivo Usado en Actividades de Financiamiento	55,064.70
Aumento (Disminución del Efectivo)	53,537.97
Efectivo al principio del año	7,977.10
Efectivo al Final de Año	61,515.07

Las Notas que se adjuntan son parte integrante de los Estados Financieros


 Sra. Dalila Cornejo de Chávez
 Gerente General


 Flor Araujo
 Contador
 Registro Nacional de CPA No 11.833



IMPAC S.A.
 ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
 Al 31 de diciembre de 2003
 (Expresados en dólares americanos)

Detalle	Capital	Capital Suscrito	Reserva	Reserva	Aporte Fut.	Res. Reval.	Reserva	Pérdidas A.	Utilidad A.	Utilidad	Utilidad	Total
	Social	no pagado	Legal	Facultativa	Capitalización	Inversiones Acciones	Capital	Anteriores	Anteriores	2002	2003	
Saldo al 31 de diciembre de 2002	592,429.00	-	11,708.39	19,471.20	-	-	6,093.88	-6,093.80	-	22,246.42	-	645,855.09
Transferencia a Utilidades Ejer. Anteriores	-	-	-	-	-	-	-	-	22,246.42	-22,246.42	-	-
Aporte de Accionistas	-	-	-	-	501,064.70	-	-	-	-	-	-	501,064.70
Aumento de Capital	657,571.00	-174,269.88	-	-	-481,054.70	-	-	-	-22,246.42	-	-	-
Absorción de pérdida años anteriores	-	-	-	-	-	-	-6,093.80	6,093.80	-	-	-	-
Revaluación de Inversiones	-	-	-	-	-	6,351.98	-	-	-	-	-	6,351.98
Utilidad del Ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	58,170.03	58,170.03
Transferencia a Reserva Legal	-	-	5,817.00	-	-	-	-	-	-	-	-5,817.00	-
Saldo al 31 de diciembre de 2003	1,250,000.00	-174,269.88	17,525.39	19,471.20	40,010.00	6,351.98	0.08	-	-	-	62,353.03	1,211,441.80

Las notas que se adjuntan son parte integrante de los Estados Financieros


 Sra. Dalia Cornejo de Chávez
 Gerente General


 Flor Araujo
 Contadora General
 Registro Nacional C.P.A. No. 11.833

IMPAC S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 de diciembre de 2003

(Expresado en dólares americanos)

1. OBJETO SOCIAL

La compañía se constituyó en la ciudad de Quito, capital de la República del Ecuador mediante escritura pública otorgada por el Notario Dr. Ulpiano Gaibor Mora, el 4 de marzo de 1974, e inscrita en el Registro Mercantil el 28 de marzo de 1974, la razón social fue IMPAC Cía. Ltda. Con fecha 14 de Octubre de 1977, se procede al cambio de razón social a IMPAC S.A. la misma que se mantiene hasta la presente fecha.

La actividad principal de la compañía es la compra, venta, arriendo, organización, manejo, explotación, construcción a través de terceros, negociación, desarrollo, etc. de proyectos y negocios mobiliarios e inmobiliarios y de desarrollo en general, sea mediante sistemas fiduciarios, de construcción al costo o cualquier otro mecanismo de financiamiento y/o fomento. Podrá además prestar sus servicios de promoción, fomento, organización, realización y desarrollo de las campañas publicitarias para captación de público.

2. CRITERIOS CONTABLES APLICADOS

2.1. Bases de Presentación.-

Las políticas de contabilidad que siguen la compañía están de acuerdo con los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador, que forman parte del marco conceptual de las Normas Ecuatorianas de Contabilidad NEC, las mismas que se encuentran vigentes de la 1 a la 15 desde 1999, la 16 y 17 en el 2000 y de la 18 a la 27 desde el 2002. Estas normas requieren que la gerencia efectúe y utilice ciertas estimaciones y supuestos, con la finalidad de determinar la valuación de algunas partidas, que constan en los estados financieros y para efectuar las revelaciones que se requiere presentar en los mismos.

2.2. Propiedad, Planta y Equipo

Al 31 de diciembre de 2003, la propiedad, planta y equipo se registran al costo de adquisición. Las depreciaciones, han sido determinadas en base al método de línea recta en función de la vida útil de los bienes, de acuerdo a los siguientes porcentajes:

Activo	Porcentaje 2003
Edificios	5%
Adecuaciones	5%
Muebles y Enseres	10%
Maquinaria	10 y 20%

2.3. IMPUESTO A LA RENTA

De conformidad con los artículos 37 y 38 reformado de la Ley de Régimen Tributario Interno, las tarifas del impuesto a la renta que se encuentran vigente son el 25 % y 15%, ésta última aplicable a las utilidades que se reinviertan en la Compañía.

El artículo 11 de la Ley de Régimen Tributario Interno, en general, los contribuyentes pueden amortizar las pérdidas tributarias hasta cinco años posteriores de producidas las pérdidas, pudiendo hacerlo en un tiempo inferior, sin que se destine más del 25 % de la base imponible en cada ejercicio fiscal.

3. Caja - Bancos

Se compone de:

BANCO	Saldo al 31/12/2003
Lloyds Bank	52,109.58
Produbank	9405.49
TOTAL	61,515.07

4. Cuentas por Cobrar

Se refiere a:

Detalle	Saldo al 31/12/2003	
PA.CO.	30,000.00	
Ragona	7,820.00	
Anticipos por compras	466,714.38	4.1
Otras	1244.62	
TOTAL	505,779.00	

4.1 Corresponde al anticipo para la adquisición de un local comercial en el centro comercial el RECREO.

5. Pagos Anticipados

Se refiere a:

Detalle	Saldo al 31/12/2003
Anticipo Imp. Renta	1,464.28
Retenciones	7,391.50
Otros pagos anticipados	26.88
TOTAL	8,882.66

6. Propiedad, Planta y Equipo

Los movimientos son como siguen:

(Ver anexo adjunto)

7. Activo Diferido

Se refiere a la pérdida por diferencial cambiario contabilizado como activo diferido por la compañía en el año de 1999, acogándose y dando cumplimiento a disposiciones emitidas por la Superintendencia de Compañías y el Reglamento de aplicación a la Ley de Régimen Tributario Interno, vigentes a esa fecha. Debemos señalar que el remanente por amortizar con cargo al Balance de Resultados como gasto deducible del impuesto a la renta, prescribe en el ejercicio tributario 2004.

8. Inversiones a Largo Plazo

Se refiere a la participación accionaria que la empresa tiene en:

Detalle	Participación	Saldo
INMOSEPAC S.A.	35.30%	17,964.48
Ragonsa S.A.	40.00%	438,180.00
Aport. Futuras Capit. Ragonsa		94,000.00
TOTAL		550,164.48

IMPAC S.A.
 MOVIMIENTO DE PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO
 Al 31 de diciembre de 2003
 (Expresados en dólares americanos)

Detalle	Terreno	Edificios	Estacionamiento	Penthouse	Adecuaciones	Muebles y Enseres	Maquinaria	Total Activos	Depreciación Acumulada	Total Neto
Saldo al 31 de diciembre de 2002	58,426.52	656,165.03	1,644.54	0.02	1,519.80	2,388.73	6,015.29	726,159.93	-209,015.74	517,144.19
Adiciones	-	-	-	-	-	-	-	-	-32,188.82	-32,188.82
Ventas/Bajas	-	-79,838.77	-	-	-	-	-	-79,838.77	19,370.79	-60,467.98
Saldo al 31 de diciembre de 2003	58,426.52	576,326.26	1,644.54	0.02	1,519.80	2,388.73	6,015.29	646,321.16	-221,833.77	424,487.39

2

En IMPAC S.A., las acciones se valúan tomando como base la certificación del Valor Patrimonial Proporcional emitida por las empresas emisoras de las acciones.

Por el año 2003, la empresa INMOSEPAC S.A. entregó la certificación correspondiente cortada al 31 de diciembre de 2003, valor que fue ajustado en la contabilidad de la empresa, debitando a Inversiones y acreditando a Resultados, pues el incremento se produce por las utilidades generadas en el ejercicio. Además, al ser Inversiones Permanentes, éstas se contabilizan según lo dispuesto en la Norma Ecuatoriana de Contabilidad No 20.

En el caso de RAGONSA S.A., no se ha tenido la certificación correspondiente.

9. Obras en Proceso

Corresponden a desembolsos de dinero que se ha realizado para la construcción del conjunto residencial "SOLAQUA", la que se encuentra distribuida en:

Detalle	Saldo al 31/12/2003
Obras preliminares	1,603.73
Dirección Técnica y Administrativa	37,216.94
Instalaciones Eléctricas	1,510.40
Instalaciones Sanitarias	556.20
Otros Gastos	1,127.46
TOTAL	42,014.73

10. Préstamos de Accionistas

Corresponde a préstamos entregados por el accionista, para que la compañía continúe con sus objetivos.



11. Impuestos Por Pagar

Se refieren a:

DETALLE		SALDO
I.V.A. Por Pagar	\$	484.05
Impuesto a la Renta Empresa		16,479.26
Retenciones de I.V.A		214.63
Retenciones en la Fuente		174.65
TOTAL	\$	17,352.59

La empresa tiene previsto reinvertir USD 22,500.00 de las utilidades del ejercicio, por lo que de conformidad con el artículo 38 reformado de la Ley de Régimen Tributario Interno, ha procedido a determinar el impuesto a la renta causado, aplicando la tarifa del 15% sobre una base imponible de USD 22,500.00 y el 25% sobre la diferencia que es de USD 52,417.05. Total impuesto a la renta USD 16,479.26

Se aplicó la fórmula del Valor Máximo a Reinvertir, excluyendo la reserva legal, constante en la Resolución 263 del Servicio de Rentas Internas.

12. Capital Social

La Compañía fue constituida con un capital de S./ 1'000.000, bajo la denominación de IMPAC Cía. Ltda., mediante Escritura Pública celebrada ante el Notario del Cantón Quito, doctor Ulpiano Gaibor Mora el 4 de marzo de 1974 y fue inscrita en el Registro Mercantil en marzo 19 de 1974.

Mediante diversos aumentos de capital, la compañía al año 2002 totalizó un capital de US \$ 536.565, el último aumento se efectuó mediante Escritura Pública celebrada el 23 de octubre de 2003 ante el Notario vigésimo octavo del Cantón Quito, Dr. Jaime Andrés Acosta Holguín, y fue inscrita en el Registro Mercantil en diciembre 19 de 2003. El total del capital social al 31.12.03 es de USD 1,250,000.00, de los cuales se registra un insoluto por USD 174,269.88

13. Reserva Legal

La reserva legal se ha constituido de conformidad con el Art. 297 de la Ley de Compañías. Las compañías anónimas, de las utilidades líquidas que obtengan de cada ejercicio asignarán un porcentaje no menor al 10% a formar un fondo de reserva legal, hasta que éste alcance por lo menos el 50% del capital social.

Valor transferido al 31.12.03 de la utilidad neta del ejercicio 2003 USD 5,817.00.
Valor acumulado al 31.12.03 USD 17,525.39

14. Ingresos por Arriendos

Los ingresos percibidos en este año fueron arriendos y se realizan en el ámbito nacional, el 99% de los arriendos corresponden a PA-CO Comercial e Industrial de los inmuebles.

15. Ingresos no Operacionales

Se refiere a:

DETALLE		SALDO
Intereses Ganados	\$	274.94
Utilidad en Venta de Activos		29,532.02
Otros Ingresos		1,898.11
TOTAL	\$	31,705.07

16. Egresos no Operacionales

Se componen de:

DETALLE		SALDO
Impuestos y Contribuciones	\$	13,475.93
Gastos Financieros		40,675.87
Otros Gastos		5,213.68
TOTAL	\$	59,365.48

Los ingresos percibidos en este año fueron arriendos y se realizan en el ámbito nacional, el 95% de los arriendos corresponden a PA-CO Comercial e Industrial de los inmuebles ubicados: Almacén Centro Comercial El Recreo; Almacén, Bodega y Oficinas Colón; Almacén y Bodega La Prensa; Almacén y Bodega Vencedores y Almacén Manta.