

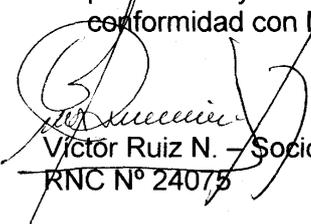


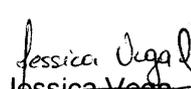
INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

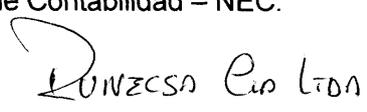
A los Miembros del Directorio y Accionistas de INMOBILIARIA CASTRO JARAMILLO CIA. LTDA.

Quito, 26 de abril de 2004

1. Hemos auditado el balance general adjunto de INMOBILIARIA CASTRO JARAMILLO CIA. LTDA., al 31 de diciembre del 2002 y 2003 y los correspondientes estados de resultados, de evolución del patrimonio y el flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la Administración de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoria. Los balances terminados al 31 de diciembre del 2002 no fueron auditados.
2. Nuestro examen fue efectuado de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Auditoria. Estas normas requieren que una auditoria sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo. Una auditoria 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 relevantes hechas por la Administración, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestra auditoria provee una base razonable para expresar una opinión.
3. En nuestra opinión, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de INMOBILIARIA CASTRO JARAMILLO CIA. LTDA., al 31 de diciembre del 2002 y 2003, los resultados de sus operaciones, las variaciones en su patrimonio y el flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Ecuatorianas de Contabilidad - NEC.


Víctor Ruiz N. - Socio
RNC N° 24075


Jessica Vega - Gerente


Superintendencia de
Compañías RNAE N° 432

INMOBILIARIA CASTRO JARAMILLO CIA.LTDA.

BALANCE GENERAL
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002 Y 2003
 (Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Activo</u>	<u>Notas</u>	<u>2,002</u>	<u>2,003</u>	<u>Pasivo y patrimonio</u>	<u>Notas</u>	<u>2,002</u>	<u>2,003</u>
Activos corrientes:				Pasivos corrientes:			
Efectivo y sus equivalentes	3	44,507	159,738	Cuentas y documentos por pagar	7	6,311	1,288
Cuentas y documentos por cobrar clientes, neto	4-10	79,463	33,397	Obligaciones tributarias	8,9,11	1,534	1,932
Impuestos anticipados	5	4,036	8,058	Total		7,845	3,220
Gastos pagados por anticipado		40	700				
Total		128,046	201,893				
Bienes de Uso	6			<u>Patrimonio de los accionistas</u>			
Costo Reexpresado		1,765,154	1,765,154	(vease estado adjunto)		1,106,068	1,082,900
Menos Depreciación Acumulada Reexpresada		779,287	873,927				
Total		985,867	891,227				
		<u>1,113,913</u>	<u>1,093,120</u>			<u>1,113,913</u>	<u>1,093,120</u>

Las notas explicativas anexas 1 a 12 son parte integrante de los estados financieros





INMOBILIARIA CASTRO JARAMILLO CIA. LTDA.

**ESTADO DE RESULTADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002 Y 2003**

(expresado en dólares estadounidenses)

	Notas	2002	2003
Ingresos:			
Arriendos		117.324	142.001
Gastos Operacionales:			
Administración		37.139	51.473
Operacionales		111.663	109.709
		<u>148.802</u>	<u>161.182</u>
Pérdida en Operaciones		(31.478)	(19.181)
Otros ingresos/(egresos):			
Intereses ganados		1.219	1.246
Otros Egresos		(34)	(7.556)
Otros Ingresos		5.505	9.323
Total		<u>6.690</u>	<u>3.013</u>
Pérdida del ejercicio		(24.788)	(16.168)
Impuesto a la renta causado	9	0	0
Pérdida neta		<u>(24.788)</u>	<u>(16.168)</u>

Las notas explicativas anexas de 1 a 12 son parte integrante de estos estados financieros.

INMOBILIARIA CASTRO JARAMILLO CIA.LTDA.

**ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002 Y 2003**

(Expresado en dólares estadounidenses)

	Capital social	Reservas			Valuación	(Deficit)	Total
		Legal	Facultativa	Capital		Utilidades acumuladas	
Saldos al 1 de enero de 2002	422	70	7	35,004	1,663,564	78,572	1,777,639
Ajuste activos fijos					-646,783		-646,783
Pérdida del ejercicio						-24,788	-24,788
Saldos al 31 de diciembre de 2002	422	70	7	35,004	1,016,781	53,784	1,106,068
Pérdida del ejercicio						-16,168	-16,168
Saldos al 31 de diciembre de 2003	422	70	7	35,004	1,016,781	37,616	1,989,900

Las notas explicativas anexas 1 a 12 son parte integrante de los estados financieros





INMOBILIARIA CASTRO JARAMILLO CIA. LTDA.

**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002 Y 2003**

(expresado en dólares estadounidenses)

	2002	2003
a) FLUJO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Pérdida neta	(24.788)	(16.168)
Cargos a resultados que no representan flujo de efectivo: Depreciaciones	91.495	94.640
Más disminuciones (aumentos) de activos corrientes que afectan el flujo de efectivo:		
Cuentas y documentos por cobrar, neto	(19.366)	46.066
Impuestos anticipados	(2.328)	(4.022)
Gastos pagados por anticipado	471	(660)
Más aumentos (disminuciones) de pasivos corrientes que afectan el flujo de efectivo:		
Cuentas y documentos por pagar	3.794	(5.023)
Obligaciones tributarias	(16.321)	398
Flujo neto originado por actividades de operación	32.957	115.231
b) FLUJO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Adición a bienes de uso	(17.831)	0
Flujo originado por actividades de inversión	(17.831)	0
Movimiento del efectivo:		
Variación neta del efectivo y sus equivalentes (a)+(b)	15.126	115.231
Saldo inicial de efectivo y sus equivalentes	29.381	44.507
Saldo final de efectivo y sus equivalentes	44.507	159.738

Las notas explicativas anexas 1 a 12 son parte integrante de estos estados financieros.



INMOBILIARIA CASTRO JARAMILLO CÍA. LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS **POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002 Y 2003**

NOTA 1.- OPERACIONES

La Compañía fue constituida en el Ecuador el 24 de Octubre de 1978, mediante escritura pública realizada en la Notaría Novena del Dr. Camilo Jáuregui Barona del cantón Quito bajo la denominación de **“INMOBILIARIA CASTRO JARAMILLO CÍA.LTDA.”**, inscrita en el registro mercantil el 21 de marzo de 1979 bajo el número 236, tomo 110.

Con fecha 7 de septiembre de 1999, mediante escritura pública realizada en la Notaría Novena del Dr. Gustavo Flores Uzcátegui del cantón Quito se amplía la duración de la compañía **“INMOBILIARIA CASTRO JARAMILLO CÍA.LTDA.”**, inscrita en el registro mercantil el 22 de septiembre de 1999 bajo el número 2271, tomo 130 .

El objetivo social principal de la compañía es comprar, vender, arrendar, adquirir en usufructo, en administración, bienes inmuebles de cualquier índole, y todo lo relacionado con esta actividad.

NOTA 2. - RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS Y PRÁCTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS

a) Bases para la preparación de los estados financieros

Los estados financieros han sido preparados con base a las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) y están basados en el costo histórico, modificado en lo que respecta a los saldos originados el 31 de marzo del 2000, (fecha a la cual los registros contables fueron convertidos a dólares estadounidenses), mediante las pautas de ajuste contenidas en la NEC 17.

La preparación de estados financieros de acuerdo con la Normas Ecuatorianas de Contabilidad, involucra la elaboración de estimaciones contables que inciden en la valuación de determinados activos y pasivos y en la determinación de resultados, así como en la revelación de activos y pasivos contingentes. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.



b) Cuentas y documentos por cobrar, neto

Registra principalmente las cuentas por cobrar a clientes y empresas relacionadas, además las cuentas por cobrar a empleados, anticipos a terceros y el crédito tributario del impuesto a la renta.

c) Bienes de uso

Se muestran al costo de adquisición ajustados por NEC 17, menos su depreciación acumulada, excepto por los bienes inmuebles que fueron ajustados durante el año 2001 a un avalúo comercial practicado por un perito independiente. No se deprecian aquellos bienes totalmente depreciados.

La depreciación de bienes de uso se registra con cargo a las operaciones del año, utilizando tasas del 5% anual para edificios, 10% anual para muebles y enseres, 20% anual para vehículos y 33% anual para equipos de computación que se consideran adecuadas para depreciar el valor ajustado de los bienes durante su vida útil estimada, siguiendo el método de línea recta.

d) Impuestos por pagar

Registra las retenciones en la fuente practicadas, y el IVA retenido y originado por la compañía.

e) Reserva de capital

La NEC 17 establece que los ajustes por inflación y por corrección de brecha entre inflación y devaluación de las cuentas Capital y Reservas deben imputarse inicialmente a la cuenta Reserva por revalorización del patrimonio para su posterior transferencia, junto con el saldo de la cuenta Reexpresión monetaria, a la Reserva de capital.

El 19 de diciembre del 2002, la Superintendencia de Compañías mediante Resolución publicada en Registro Oficial 483 del 28 de diciembre del 2002, dictó las normas y procedimientos a las que se someterán las Compañías que estén bajo su control para la capitalización del saldo acreedor de las cuentas reserva de capital, reserva por valuación y reserva por donaciones; en todos los casos esta decisión tendrá que ser aprobada previamente por la Junta General de Socios y/o Accionistas o de la entidad que haga sus veces.

No podrá distribuirse como utilidades ni utilizarse para pagar el capital suscrito no pagado.



f) Reserva por valuación de bienes uso

La NEC 12 establece que una partida de propiedades, planta y equipo sea registrada en libros a su costo de adquisición menos su depreciación, o la cantidad de recuperación, cuando haya evidencia de un deterioro del valor.

Un tratamiento permitido en esta norma es la reevaluación al valor justo de propiedad, planta y equipo, y el uso de esta cantidad revaluada como la base para determinar el cargo por depreciación.

La Superintendencia de Compañías mediante Resolución publicada en Registro Oficial 146 del 22 de agosto del 2000, dictó las normas para la valuación y registro contable de propiedad, planta y equipo, a valor de mercado, a las que se someterán las compañías sujetas al control de la superintendencia de compañías. Los informes de los peritos deberán ser aprobadas por la Junta General de Socios Accionistas que oportunamente hubieran ordenado su elaboración.

El saldo acreedor de la cuenta reserva por valuación podrá dedicarse a compensar los cargos diferidos provenientes de la activación del diferencial cambiario resultante de la corrección monetaria de los activos y pasivos de las empresas, en el ejercicio 1999; podrá también emplearse en capitalizar la compañía de que se trate, compensar pérdidas o incluso, compensar el saldo deudor de la cuenta reexpresión monetaria, o devolverse, en caso de liquidación. Por ningún concepto podrá distribuirse como utilidades ni utilizarse para cancelar la parte insoluta del capital suscrito.



NOTA 3. – EFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES

A continuación la composición del saldo al 31 de diciembre del 2002 y 2003:

	2002	2003
Bancos	32.574	147.172
Inversiones temporales (1)	11.933	12.566
Total	<u>44.507</u>	<u>159.738</u>

(1) Corresponde a una inversión en un banco local a tres meses plazo a una tasa de interés del 5.27%.

NOTA 4. – CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR NETO

Al 31 de diciembre del 2002 y 2003, la siguiente es la composición de cuentas y documentos por cobrar neto en dólares estadounidenses:

	2002	2003
Clientes	15.428	27.746
Cuentas por cobrar (Véase nota 10)	63.775	5.651
Anticipos	260	0
Total	<u>79.463</u>	<u>33.397</u>

NOTA 5. – IMPUESTOS ANTICIPADOS

Al 31 de diciembre del 2002 y 2003, el saldo corresponde las siguientes cuentas en dólares estadounidenses:

	2002	2003
Retención en la fuente	1.814	7.447
Crédito IVA	2.222	611
Total	<u>4.036</u>	<u>8.058</u>



NOTA 6. - BIENES DE USO

El siguiente es el movimiento durante los años 2002 y 2003, expresados en dólares:

<u>DESCRIPCIÓN</u>	<u>SALDO</u> <u>31/12/2001</u>	<u>ADICIONES</u> <u>/ RETIROS</u> <u>NETOS</u>	<u>DEPREC.</u>	<u>SALDO</u> <u>31/12/2002</u>
Costo:				
Edificios	1.706.381	0	0	1.706.381
Muebles y enseres	11.925	1.863	0	13.788
Eq. y Programa Cómputo	5.932	3.200	0	9.132
Vehículo	23.085	12.768	0	35.853
Total	1.747.323	17.831	0	1.765.154
Depreciación. Acum.				
Edificios	16.855	0	732.103	748.958
Muebles y enseres	5.638	0	1.310	6.948
Eq. Y Programa Cómputo	3.164	0	1.240	4.404
Vehículo	15.352	0	3.625	18.977
Total	41.009	0	738.278	779.287
Total bienes en uso	1.706.314	17.831	(738.278)	985.867

<u>DESCRIPCIÓN</u>	<u>SALDO</u> <u>31/12/2002</u>	<u>ADICIONES</u> <u>/ RETIROS</u> <u>NETOS</u>	<u>DEPREC.</u>	<u>SALDO</u> <u>31/12/2003</u>
Costo:				
Edificios	1.706.381	0	0	1.706.381
Muebles y enseres	13.788	0	0	13.788
Eq. y Programa Cómputo	9.132	0	0	9.132
Vehículo	35.853	0	0	35.853
Total	1.765.154	0	0	1.765.154
Depreciación. Acum.				
Edificios	748.958	0	85.320	834.278
Muebles y enseres	6.948	0	1.358	8.306
Eq. Y Programa Cómputo	4.404	0	2.208	6.612
Vehículo	18.977	0	5.754	24.731
Total	779.287	0	94.640	873.927
Total bienes en uso	985.867	0	(94.640)	891.227



NOTA 7.- CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

La siguiente es la composición de obligaciones tributarias al 31 de diciembre del 2002 y 2003 en dólares estadounidenses:

	2002	2003
Garantía de clientes	2.224	1.024
Hiper-K	3.552	0
Otros	535	264
Total	<u>6.311</u>	<u>1.288</u>

NOTA 8.- OBLIGACIONES TRIBUTARIAS

La siguiente es la composición de pasivos corrientes al 31 diciembre del 2002 y 2003 en dólares estadounidense:

	2002	2003
IVA por pagar	1.027	1.256
IVA retenido	358	404
Retención en la fuente	149	272
Total	<u>1.534</u>	<u>1.932</u>

NOTA 9 - CONCILIACIÓN DEL IMPUESTO A LA RENTA

A continuación una demostración del impuesto a la renta calculado de acuerdo con la tasa impositiva legal, los gastos no deducibles, el impuesto a la renta causado, y las retenciones en la fuente al 31 de diciembre de 2003, según los cálculos realizados por la compañía.



	(US\$)
Cálculo de impuesto a la renta	
Pérdida del ejercicio	(16.168)
Gastos no deducibles	
Gastos sin soporte	<u>4.937</u>
Base antes de impuesto a la renta	(11.231)
25% impuesto renta (Véase nota 12)	0
Menos retención en la fuente (Véase nota 5)	<u>5.633</u>
Crédito tributario	<u><u>5.633</u></u>

NOTA 10.- TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS

Las siguientes son las principales transacciones con compañías relacionadas durante los años 2002 y 2003:

Servifreno Cia. Ltda..	2002	2003
Saldo Inicial	0	71.425
Facturas emitidas	67.200	67.264
Pagos recibidos	(56.000)	(123.246)
Préstamos Realizados (Véase nota 4)	55.000	0
Intereses por cobrar (Véase nota 4)	5.225	8.858
Saldo final de cuentas por cobrar	<u>71.425</u>	<u>24.301</u>

NOTA 11.- REVISIONES TRIBUTARIAS

A la fecha del informe de auditoria independiente, 26 de abril de 2004, la Compañía no ha sido notificada por auditorias tributarias de los períodos económicos de 1998 al 2003 sujetos a fiscalización



NOTA 12 - EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2003 y la fecha de preparación de estos estados financieros, 26 de abril de 2004, no se produjeron eventos que en opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros, y que no estuvieran revelados en los mismos o en sus notas.