

REF: A-4

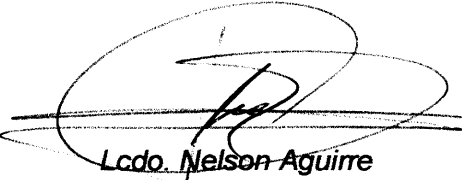
INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Socios de
F.C.M. INMOBILIARIA CIA. LTDA.

1. Hemos auditado el balance general adjunto de F.C.M. INMOBILIARIA CIA. LTDA., 31 de diciembre del 2003 y el correspondiente estado de resultados, de cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujos 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 dichos estados financieros basada en nuestra auditoría.
2. Nuestra auditoría se efectuó 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 exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo. Una Auditoría incluye un examen, a base de pruebas selectivas, de la evidencia que sustenta 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. Consideramos que nuestra auditoría provee una base razonable para nuestra opinión.
3. En nuestra opinión los estados financieros arriba mencionados, presentan razonablemente en todos los aspectos importantes, la situación financiera de F.C.M. INMOBILIARIA CIA. LTDA., al 31 de diciembre del 2003, el resultado de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.

Quito, 29 de julio de 2004

Aguirre & Asociados Cia. Ltda.
SC-RNAE 536 Registro Nacional de
Firmas Auditoras


Lcdo. Nelson Aguirre
No. de Licencia
Profesional C.P.A 5927

F.C.M INMOBILIARIA CIA. LTDA.

BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003

(Expresado en dólares americanos)

<u>ACTIVOS</u>	NOTAS	dic-02	dic-03
<u>ACTIVOS CORRIENTES</u>		U.S. DOLARES	U.S. DOLARES
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	90,213.06	78,893.85
Compañías Relacionadas	5	415,388.52	898,240.09
Impuestos Anticipados y Otros	6	12,415.50	13,276.81
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		518,017.08	990,410.75
<u>ACTIVOS NO CORRIENTES</u>			
Propiedad, Planta y Equipo Neto	7	928,336.29	909,874.10
Inversiones en Asociadas	8	3,693,340.38	714,512.22
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES		4,621,676.67	1,624,386.32
TOTAL ACTIVOS		5,139,693.75	2,614,797.07
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>			
<u>PASIVOS CORRIENTES</u>			
Obligaciones Bancarias	9	50,000.00	21,448.80
Obligaciones Fiscales	10	2,985.58	417.90
Obligaciones Laborales	11	-	43.90
Compañías Relacionadas	12	3,423,249.33	600,350.40
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		3,476,234.91	622,261.00
<u>PASIVOS NO CORRIENTES</u>			
Ingresos por Devengar	13	246,023.36	130,562.15
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES		246,023.36	130,562.15
TOTAL PASIVOS		3,722,258.27	752,823.15
<u>PATRIMONIO</u>			
Capital Pagado	14	1,000.00	1,000.00
Reserva Legal	15	290.50	290.50
Reserva Facultativa	15	320.00	320.00
Reserva de capital	15	1,476,412.54	1,429,133.44
Pérdidas Acumuladas	16	- 47,279.00	- 13,308.46
Pérdida del Ejercicio 2002		- 13,308.56	
Utilidad Ejercicio 2003			444,538.44
TOTAL PATRIMONIO		1,417,435.48	1,861,973.92
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		5,139,693.75	2,614,797.07

Las notas adjuntas forman parte de los Estados Financieros

F.C.M INMOBILIARIA CIA. LTDA.

ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS
DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003
(Expresado del dólares americanos)

Dic-03

INGRESOS OPERACIONALES

INGRESOS OPERACIONALES

Ingresos por Ventas de Propiedades	97,230.51
Ingresos por Dividendos	402,763.35
Ingresos por Honorarios	119,898.55
Ingresos Financieros	18,668.82

TOTAL INGRESOS

638,561.23

GASTOS

GASTOS ADMINISTRATIVOS

Gastos de Personal	3,329.26
Gastos Generales	173,985.89
Otros Gastos	16,707.64

TOTAL GASTOS

194,022.79

RESULTADO DEL EJERCICIO

444,538.44

Las notas adjuntas forman parte de los Estados Financieros

F.C.M INMOBILIARIA CIA. LTDA.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003
(Expresado en dólares americanos)

DETALLE	Capital Social	Reserva Legal	Reserva Facultativa	Reserva de Capital	Perdidas Acumuladas	Resultados del Ejercicio	Total Patrimonio
Saldo al inicio del año 2003	1,000.00	290.50	320.00	1,476,412.54	- 60,587.56		1,417,435.48
Amortización Pérdidas				- 47,279.00	47,279.00		-
Utilidad del Ejercicio						444,538.44	444,538.44
Saldo al final del año 2003	1,000.00	290.50	320.00	1,429,133.54	- 13,308.56	444,538.44	1,861,973.92

Las notas adjuntas forman parte de los Estados Financieros

F.C.M INMOBILIARIA CIA. LTDA.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
Por el año terminado al 31 de Diciembre del 2003
(Expresado en dólares americanos)

MÉTODO DIRECTO

Flujos de Efectivo en Actividades Operativas

Efectivo recibido en operaciones	619,892.41	
Efectivo Pagado en operaciones	<u>(111,369.59)</u>	
Efectivo Proveniente de operaciones	508,522.82	
Intereses recibidos	18,668.82	
Pérdida en Inversiones	<u>(133,559.92)</u>	
Efectivo Neto Proveniente de Actividades Operativas		393,631.72

Flujos de Efectivo en Actividades de Inversión:

Adquisición de Propiedades, planta y equipo	(3,270.93)	
Venta de Propiedades, planta y equipo	1,000.00	
Inversiones	<u>(202,680.00)</u>	
Efectivo neto usado en actividades de inversión		(204,950.93)

Flujos de Efectivo en Actividades de Financiamiento

Dividendos pagados	(200,000.00)	
Efectivo neto usado en actividades de financiamiento		(200,000.00)
Disminución Neto en Efectivo y sus Equivalentes		(11,319.21)
Efectivo y Sus Equivalentes al Inicio del Período		90,213.06
Efectivo y Sus Equivalentes al Final del Período		<u>78,893.85</u>

Las notas adjuntas forman parte de los Estados Financieros

F.C.M INMOBILIARIA CIA. LTDA.
Conciliación de la Utilidad Neta Antes de Impuesto y partidas Extraordinarias
con el Efectivo Neto Proveniente de Actividades Operativas
Por el año terminado al 31 de Diciembre del 2003
(Expresado en dólares americanos)

Utilidad neta antes de impuesto y partidas extraordinarias	444,538.44	
Ajustes para conciliar la Utilidad neta el Ejercicio		
Utilizado en actividades de operación:		
Depreciación	5,739.26	
Provisión incobrables	6,114.71	
Pérdida en Venta de Activo Fijo	14,993.83	
Efectivo neto proveniente de actividades operativas antes de cambios en el capital de trabajo	471,386.24	
Variación en:		
Préstamos Bancarios C.P	(28,551.20)	
Proveedores	(2,523.78)	
Relacionadas	(46,679.54)	
Flujo de Efectivo antes de partidas extraordinarias	393,631.72	
Partidas extraordinarias		
Efectivo neto proveniente de actividades operativas		393,631.72

F.C.M INMOBILIARIA CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003
(Expresadas en dólares americanos)

1. OBJETO DE LA COMPAÑÍA.

La empresa F.C.M. INMOBILIARIA CIA. LTDA., N°. RUC 1790496945001, cuyo objeto social es el de comprar, vender y en general adquirir a cualquier título, bienes inmuebles para darlos en arrendamiento o venderlos y administrarlos, arrendar departamentos amoblados o sin amoblar; pudiendo así mismo comprar valores, títulos y acciones e intervenir en la constitución de nuevas compañías o asociarse a otras existentes y en general toda clase de actos y contratos permitidos por la ley.

2. PRINCIPALES PRINCIPIOS Y/O CRITERIOS CONTABLES

2.1 BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

La Compañía prepara y presenta sus estados financieros en base a las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC).

El Balance General al 31 de diciembre del 2003, fue preparado aplicando la base de acumulación, es decir las transacciones y eventos son reconocidos cuando ocurren (y no cuando se recibe o paga), estos son registrados contablemente y reportados en los Estados Financieros dentro del periodo comprendido entre 1 de Enero y el 31 de Diciembre del 2003.

2.2 PROVISION CUENTAS INCOBRABLES

La Ley de Régimen Tributario interno establece como Gasto Deducible la provisión del 1% sobre los créditos comerciales concedidos en el periodo.

Al 31 de diciembre la compañía ha efectuado esta provisión dentro de los porcentajes establecidos

2.3 PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

La empresa registra al costo de adquisición, deprecia en base al método de línea recta en función de los años de vida útil, de acuerdo a los siguientes porcentajes:

DETALLE	2002	2003
Muebles y Enseres	10%	10%
Equipo de Oficina	10%	10%
Vehículos	20%	20%

3. DERECHOS DE PROPIEDAD INTELECTUAL

La compañía mantiene una política enmarcada en la Ley de Propiedad Intelectual.

Notas a los Estados Financieros (Expresado en dólares americanos)**4. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO**

Se refiere al siguiente detalle:

dic-02

dic-03

DETALLE	VALOR US\$	VALOR US\$
Caja		70,282.18
Bancos		
Pichincha Cta. Cte. 235770-5	90,213.06	8,611.67
TOTAL EFECTIVO Y EQUIVALENTES	90,213.06	78,893.85

5. COMPANIAS RELACIONADAS

Se refiere al siguiente detalle:

DETALLE	VALOR US\$	VALOR US\$
Servilema	4,624.81	-
Moto -Access	136,740.36	149,111.06
Inmobiliaria Tinajillas	246,023.35	130,562.14
F.C.M Limited		387,244.52
Agropecuaria Santa Cecilia	28,000.00	230,680.08
Otras Cuentas por Cobrar*		6,757.00
(-) Provision Cuentas Incobrables		- 6,114.71
TOTAL CUENTAS POR COBRAR	415,388.52	898,240.09

* Cesión Acreencias Moto acces

6. IMPUESTOS ANTICIPADOS Y OTROS

dic-02

dic-03

Se refiere al siguiente detalle:

DETALLE	VALOR US\$	VALOR US\$
Retenciones Fuente Clientes	6,947.73	8,296.08
Retención Fuente Rendimientos	1,398.46	2,309.99
1% Retencion en la Fuente	249.92	249.92
Retención IVA	1,964.91	266.34
Subtotal Impuestos	10,561.02	11,122.33
ANTICIPOS		
Anticipos Contratos	1,854.48	2,154.48
TOTAL	12,415.50	13,276.81

7. PROPIEDADES PLANTA Y EQUIPO

Se refiere al siguiente detalle:

DETALLE	VALOR US\$	VALOR US\$
ACTIVOS NO DEPRECIABLES		
Terrenos	901,272.32	901,272.32
Total Activo no Depreciable	901,272.32	901,272.32
ACTIVOS DEPRECIABLES		
Vehículos	78,510.47	45,447.99
Muebles y Enseres	4,493.13	4,493.13
Equipos de oficina	13,117.77	16,388.70
Total Activo Depreciable	96,121.37	66,329.82
SUBTOTAL PROPIEDADES PLANTA Y EQUIPO	997,393.69	967,602.14
DEPRECIACION ACUMULADA	- 69,057.40	- 57,728.04
TOTAL PROPIEDADES PLANTA Y EQUIPO (NETO)	928,336.29	909,874.10

8. INVERSIONES EN ASOCIADAS

dic-02

dic-03

Se refiere a la participación accionaria en las compañías:

DETALLE	VALOR US\$	VALOR US\$
PARTICIPACION ACCIONARIA		
Codesa	8,379.80	8,379.80
Palacara	218,115.06	228,315.06
Centro Gráfico	395,792.54	395,792.54
Marinvest Parti	2,604.94	-
Coorporacion Maresa (*)	2,933,011.05	-
Edificio Whimper	8,331.11	-
Proyecto Lomas	16,885.87	-
Autoparque	15,000.01	0.01
Moto-Access	58,600.00	45,404.81
Rancho San Francisco	36,620.00	36,620.00
TOTAL INVERSIONES A LARGO PLAZO	3,693,340.38	714,512.22

(*) Inversion registrada en FCM Limited, segun actas

9. OBLIGACIONES BANCARIAS

Se refiere al siguiente detalle:

DETALLE	VALOR US\$	VALOR US\$
A CORTO PLAZO		
Produbanco	50,000.00	21,448.80
TOTAL OBLIGACIONES BANCARIAS	50,000.00	21,448.80

10. OBLIGACIONES FISCALES

Se refiere al siguiente detalle:

DETALLE	VALOR US\$	VALOR US\$
Retenciones en la Fuente 1%	42.56	1.42
Retenciones en la Fuente 5%	16.00	-
Retenciones en la Fuente 8%		9.60
Impuesto al Valor Agregado	2,927.02	392.48
Retenciones IVA 100%		14.40
TOTAL OBLIGACIONES FISCALES	2,985.58	417.90

dic-02

dic-03

11. OBLIGACIONES LABORALES

Se refiere al siguiente detalle:

DETALLE	VALOR US\$	VALOR US\$
Aportes al IESS por Pagar	-	43.90
TOTAL OBLIGACIONES LABORALES	-	43.90

12. COMPAÑÍAS RELACIONADAS

Se refiere al siguiente detalle:

DETALLE	VALOR US\$	VALOR US\$
Dividendos por Pagar Ing. Francisco Cobo	313,077.75	113,077.75
Cuentas por Pagar Ing. Francisco Cobo	561,425.18	479,292.78
Cuentas por Pagar Sra. Florencia de Cobo		5,000.00
Maresa	2,979.87	2,979.87
FCM Limited	2,545,766.53	
TOTAL COMPAÑÍAS RELACIONADAS	3,423,249.33	600,350.40

13. INGRESOS POR DEVENGAR

Se refiere al siguiente detalle:

DETALLE	VALOR US\$	VALOR US\$
Ingresos por devengar	246,023.36	130,562.15
TOTAL INGRESOS POR DEVENGAR	246,023.36	130,562.15

14. CAPITAL PAGADO

Se refiere al siguiente detalle:

DETALLE	VALOR US\$	VALOR US\$
Francisco Cobo	257.00	257.00
Florencia Durini de Cobo	243.00	243.00
Adriana Cobo	167.00	167.00
Gabriela Cobo	166.00	166.00
Fernanda Cobo	167.00	167.00
TOTAL CAPITAL	1,000.00	1,000.00

dic-02

dic-03

15. RESERVAS

Se refiere al siguiente detalle:

DETALLE	VALOR US\$	VALOR US\$
Reserva Legal	290.50	290.50
Reserva Facultativa	320.00	320.00
Reserva de Capital	1,476,412.54	1,429,133.44
TOTAL RESERVAS	1,477,023.04	1,429,743.94

Segun los estatutos de la Compania, la Reserva Legal sera el 5% de la utilidades liquidas, hasta que este fondo alcance el cincuenta por ciento del capital social

16. RESULTADOS ACUMULADOS

Se refiere al siguiente detalle:

DETALLE	VALOR US\$	VALOR US\$
Pérdidas al 2001 (*)	- 47,279.00	-
Pérdida del año 2002	- 13,308.56	- 13,308.46
TOTAL RESULTADOS ACUMULADOS	- 60,587.56	- 13,308.46

(*) En el ejercicio 2003 se amortiza la pérdida al 2001, con la cuenta Reserva de Capital.

17. EVENTOS SUBSECUENTES

A la fecha de la emisión de este informe no tenemos conocimiento de eventos que puedan afectar a los resultados al 31 de Diciembre del 2003.