



**CONSULAUDITORES
J. PATRICIO LINCANGO**

CALIFORNIA 512 Y LOS DUQUES TELFS.: 2416387 - 09 9681727 - 09-9932161 FAX: 2814081 CASILLA POSTAL 17-21-1134 - QUITO - ECUADOR

DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los señores socios de
INMOBILIARIA INTERNACIONAL CORBAL CIA. LTDA.

Hemos efectuado una auditoría del estado de situación general de **INMOBILIARIA INTERNACIONAL CORBAL CIA. LTDA.**, al 31 de diciembre de 2003 y los correspondientes estados de resultados, de evolución del patrimonio, de flujos de efectivo por el año terminado a esa fecha. La preparación de dichos estados financieros es de responsabilidad de la administración de la empresa y, la nuestra es la de emitir una opinión sobre los estados financieros en función de la auditoría practicada.

Efectuamos el examen de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en el país; tales normas requieren que el trabajo sea planificado y realizado con el objetivo de lograr un razonable grado de seguridad de que los estados financieros están exentos de exposiciones erróneas o falsas, de carácter significativo. También incluye un examen en base a pruebas de evidencias, que respaldan las cifras e informaciones reveladas en los estados financieros de la empresa en su conjunto.

La auditoría comprende también una evaluación de los principios de contabilidad generalmente aceptados en el país y de las estimaciones importantes hechas por la administración de la empresa, así como la evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestra auditoría provee una base razonable para nuestra opinión.

De la auditoría practicada se ha determinado lo siguiente:

- 1.- Debido a que fuimos contratados en fecha posterior al cierre del ejercicio, no pudimos satisfacerlos del avance de las de las obras en proceso en los proyectos denominados Parque Italia y Altos del Norte 1 y 2.

En nuestra opinión, excepto por los ajustes que pudiesen originarse por lo descrito en 1, los estados financieros antes mencionados, presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos; la situación financiera de **INMOBILIARIA INTERNACIONAL CORBAL CIA. LTDA.**, al 31 de diciembre de 2003, los resultados de sus operaciones, la evolución del patrimonio y los cambios en el flujo de efectivo por el año terminado a esa fecha, de conformidad con las NEC y principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.

Quito, Mayo 21 del 2004.

Atentamente,

Patricio Lincango S.
Socio de auditoría
FNC-RN#21867

J. Patricio Lincango Consulaudidores Cia Ltda

SC-RNAE-No.316



CONSULAUDITORES
J. PATRICIO LINCANGO

CALIFORNIA 512 Y LOS DUQUES TELFS.: 2416387 - 09 9681727 - 09-9932161 FAX: 2814081 CASILLA POSTAL 17-21-1134 - QUITO - ECUADOR

INMOBILIARIA INTERNACIONAL CORBAL CIA LTDA
BALANCE DE SITUACION GENERAL: COMPARATIVOS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2003 Y 2002

		2003	2002 USD
ACTIVO CORRIENTE			
CAJA - BANCOS	(NOTA 3)	82,355.52	9,893.31
OBRAS EN PROCESO	(NOTA 5)	2,436,722.25	1,389,249.22
OTRAS CUENTAS POR COBRAR	(NOTA 4)	199,486.06	80,049.12
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		2,718,563.83	1,479,191.65
PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO	(NOTA 6)	23,681.58	20,674.04
TOTAL ACTIVO		2,742,245.41	1,499,865.69
PASIVOS Y PATRIMONIO			
PASIVO CORRIENTE			
CUENTAS POR PAGAR		102,580.04	18,733.12
ANTICIPOS DE CLIENTES	(NOTA 8)	1,393,108.28	709,699.84
PROVIS. IMPTOS Y CONTRIBUC.	(NOTA 9)	23,000.63	13,051.06
TOTAL PASIVO CORRIENTE		1,518,688.95	741,484.02
PASIVO LARGO PLAZO			
PRESTAMOS POR PAGAR SOCIOS	(NOTA 7)	1,107,805.84	670,119.07
GARANTIA ARRENDATARIOS		320.00	320.00
TOTAL PASIVO LARGO PLAZO		1,108,125.84	670,439.07
TOTAL PASIVOS		2,626,814.79	1,411,923.09
PATRIMONIO			
CAPITAL SOCIAL	(NOTA 10)	830.08	830.08
RESERVA LEGAL	(NOTA 11)	830.08	830.08
RESERVA FACULTATIVA		1,664.64	1,664.64
RESERVA CONTINGENCIAS		529.82	529.82
RESERVA DE CAPITAL	(NOTA 12)	44,367.93	44,367.93
UTILIDADES RETENIDAS		27,815.50	6,879.91
UTILIDADES DEL EJERCICIO		39,392.57	32,840.14
TOTAL PATRIMONIO		115,430.62	87,942.60
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		2,742,245.41	1,499,865.69

LAS NOTAS QUE SE ADJUNTAN SON PARTE INTEGRANTE
DE LOS ESTADOS FINANCIEROS



CONSULAUDITORES
J. PATRICIO LINCANGO

CALIFORNIA 512 Y LOS DUQUES TELFS.: 2416387 - 09 9681727 - 09-9932161 FAX: 2814081 CASILLA POSTAL 17-21-1134 - QUITO - ECUADOR

INMOBILIARIA INTERNACIONAL CORBAL CIA LTDA
ESTADO DE RESULTADOS: COMPARATIVOS
DESDE EL 1ro DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2003 Y 2002

		2003	2002
VENTAS	(NOTA 13)	1,072,500.00	951,770.00
(-) COSTO DE OBRAS CONCLUIDAS		(918,129.19)	(810,276.41)
UTILIDAD BRUTA EN VENTAS		154,370.81	141,493.59
(-) GASTOS DE OPERACION			
ADMINISTRACION		(118,663.55)	(92,429.11)
VENTAS		(4,016.54)	(18,107.70)
TOTAL GASTOS		(122,680.09)	(110,536.81)
UTILIDAD OPERACIONAL		31,690.72	30,956.78
OTROS INGRESOS		7,701.85	1,883.36
UTILIDAD EJERCICIO ANTES DE IMPUESTOS		39,392.57	32,840.14
PARTICIPACION TRABAJADORES		(5,908.89)	(4,926.02)
IMPUESTO A LA RENTA		(8,370.92)	(6,978.53)
UTILIDAD NETA ANTES DE RESERVA LEGAL		25,112.76	20,935.59
		=====	=====

LAS NOTAS QUE SE ADJUNTAN SON PARTE INTEGRANTE
DE LOS ESTADOS FINANCIEROS



CONSULAUDITORES
J. PATRICIO LINCANGO

CALIFORNIA 512 Y LOS DUQUES TELFS.: 2416387 - 09 9681727 - 09-9932161 FAX: 2814081 CASILLA POSTAL 17-21-1134 - QUITO - ECUADOR

INMOBILIARIA INTERNACIONAL CORBAL CIA LTDA
ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2003

CAPITAL SOCIAL		
SALDO AL 31/12/02	830.08	
SALDO AL 31/12/03		830.08
RESERVA LEGAL		
SALDO AL 31/12/02	268.04	
ASIGNACION UTILIDAD AÑO 2002	562.04	
SALDO AL 31/12/03		830.08
RESERVA FACULTATIVA		
SALDO AL 31/12/02	1,664.64	
SALDO AL 31/12/03		1,664.64
RESERVA CONTINGENCIAS		
SALDO AL 31/12/02	529.82	
SALDO AL 31/12/03		529.82
RESERVA DE CAPITAL		
SALDO AL 31/12/02	44,367.93	
SALDO AL 31/12/03		44,367.93
UTILIDADES RETENIDAS		
SALDO AL 31/12/02	6,879.91	
REGISTRO UTILIDAD AÑO 2002	32,840.14	
DISTRIBUCIÓN UTILIDADES 2002	(11,904.55)	
SALDO AL 31/12/03		27,815.50
UTILIDADES DEL EJERCICIO	39,392.57	
TOTAL PATRIMONIO		115,430.62

LAS NOTAS QUE SE ADJUNTAN SON PARTE INTEGRANTE
DE LOS ESTADOS FINANCIEROS



CONSULAUDITORES
J. PATRICIO LINCANGO

CALIFORNIA 512 Y LOS DUQUES TELFS.: 2416387 - 09 9681727 - 09-9932161 FAX: 2814081 CASILLA POSTAL 17-21-1134 - QUITO - ECUADOR

INMOBILIARIA INTERNACIONAL CORBAL CIA LTDA
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2003

FLUJO DE EFECTIVO DE OPERACIONES:

EFFECTIVO RECIBIDO DE CLIENTES	1,755,908.44
EFFECTIVO PAGADO A PROVEEDORES Y EMPLEADOS	(1,986,848.82)
OTROS INGRESOS	7,701.85
OTRAS CUENTAS POR COBRAR	(119,436.94)
PAGO UTILIDADES 2002	(11,904.55)
EFFECTIVO NETO UTILIZADO EN OPERACIONES:	<u>(354,580.02)</u>

FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSION:

INCREMENTO ACTIVOS FIJOS NETO	<u>(10,644.54)</u>
EFFECTIVO UTILIZADO EN INVERSIONES	<u>(10,644.54)</u>

FLUJO EFECTIVO ACTIV. DE FINANCIAMIENTO:

INCREMENTO PRESTAMOS DE SOCIOS	<u>437,686.77</u>
DISTRIBUCIÓN UTILIDADES	<u>437,686.77</u>

EFFECTIVO PROVISTO POR FINANCIAMIENTO:

DISMINUCION NETA EFFECTIVO AÑO 2003	72,462.21
EFFECTIVO AL INICIO DEL AÑO 2003	<u>9,893.31</u>
EFFECTIVO AL FINAL AÑO 2003	<u>82,355.52</u>

CONCILIACION DE LA UTILIDAD DEL EJERCICIO
CON EL EFFECTIVO UTILIZADO EN OPERACIONES

UTILIDAD DEL EJERCICIO	39,392.57
DEPRECIACIONES	7,637.00
- AJUSTES PARA LA CONCILIACION CON LA UTILIDAD	
DEPRECIACION ACTIVOS FIJOS	

- CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS :

INCREMENTO ANTICIPOS DE CLIENTES	683,408.44
INCREMENTO OBRAS EN PROCESO	(1,047,473.03)
INCREMENTO OTRAS CUENTAS POR COBRAR	(119,436.94)
INCREMENTO CUENTAS POR PAGAR	83,846.92
INCREMENTO PROVISIONES, IMPTOS Y CONTRIBUC.	9,949.57
PAGO UTILIDADES 2002	(11,904.55)
EFFECTIVO NETO UTILIZADO EN OPERACIONES	<u>(354,580.02)</u>

LAS NOTAS QUE SE ADJUNTAN SON PARTE INTEGRANTE
DE LOS ESTADOS FINANCIEROS



CONSULAUDITORES
J. PATRICIO LINCANGO

CALIFORNIA 512 Y LOS DUQUES TELFS.: 2416387 - 09 9681727 - 09-9932161 FAX: 2814081 CASILLA POSTAL 17-21-1134 - QUITO - ECUADOR

INMOBILIARIA INTERNACIONAL CORREAL CIA.LTDA.

Notas a los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2003, expresados en USD dólares.

1.- IDENTIFICACIÓN DE LA EMPRESA.

La empresa está constituida en la República del Ecuador desde 1983 y su objetivo principal consiste en la compra-venta, administración y arrendamiento de bienes inmuebles rurales y urbanos. Además la promoción, planificación, supervigilancia, fiscalización y participación directa en la construcción de bienes inmuebles, carreteras, puertos marítimos, terminales terrestres y otras obras similares. Importación de toda clase de materiales de construcción, equipos, maquinarias, etc., para la ejecución del objeto social de la compañía y realizar toda clase de actos civiles o de comercio y convenios con el fin de cumplir con su objeto social determinado.

El domicilio principal es la ciudad de Quito, pero podrá establecer sucursales y agencias en cualquier lugar del país y del extranjero.

2.- PRINCIPIOS Y/O PRACTICAS CONTABLES IMPORTANTES

A continuación se resumen los más importantes principios y/o prácticas contables seguidas por la empresa, en la preparación de sus estados financieros en base a acumulación, conforme a las NECs y los principios contables de aceptación general establecidos o autorizados por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

Bases de Presentación.- El balance general al 31 de diciembre de 2003, fue preparado de acuerdo con lo establecido en las NEC a sus valores y costos dolarizados y el estado de resultados está preparado y presentado a sus costos históricos, correspondientes al año 2003.

a) INVENTARIOS - OBRAS EN PROCESO

Los inventarios de obras en proceso, están registrados al costo de adquisición, el cual no excede el valor de mercado. Se incluyen las inversiones iniciales en terrenos.

b) PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

La Propiedad y Equipo se registran al costo de adquisición, actualizados y dolarizados mediante disposiciones de la NEC 17 hasta marzo/2000. La depreciación es calculada sobre valores dolarizados siguiendo el método de línea recta, en función de la vida útil estimada de los respectivos activos que oscila entre 3 y 10 años; de acuerdo al siguiente detalle:

Maquinaria y Equipo	10%
Equipos de computación y Software	33%
Muebles, enseres y equipo de oficina	10%

Como parte del examen efectuado, los auditores independientes revisaron en términos generales la aplicación de los procedimientos de cálculo de la depreciación, en sus aspectos significativos.

2
L

CONSULAUDITORES

J. PATRICIO LINCANGÓ

CALIFORNIA 512 Y LOS DUQUES TELFOS.: 2416387 - 09 9881727 - 09-9932161 FAX: 2814081 CASILLA POSTAL 17-21-1134 - QUITO - ECUADOR

c) MANTENIMIENTO, REPARACIONES Y MEJORAS

Los gastos de mantenimiento y reparaciones se cargan a resultados del año. Los costos por renovaciones y mejoras de importancia se consideran como adiciones al activo fijo.

d) PARTICIPACIÓN DEL PERSONAL

De acuerdo con las disposiciones legales vigentes, la compañía repartió a su personal una participación del 15% sobre las utilidades del ejercicio.

e) IMPUESTO SOBRE LA RENTA

La compañía está sujeta al pago del impuesto sobre la renta sobre las utilidades obtenidas, en el 25%, luego de la deducción de la participación a los trabajadores.

f) JUBILACIÓN PATRONAL

De acuerdo con las disposiciones del código de trabajo, se establece que los trabajadores y empleados tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores siempre y cuando hayan completado por lo menos 25 años de trabajo continuo o interrumpido, la compañía al 31 de diciembre de 2002, no ha provisionado ningún valor por este concepto.

g) FONDO DE RESERVA

De conformidad con disposiciones legales vigentes la compañía está efectuando aportaciones al I.E.S.S., institución que ha asumido la responsabilidad de pagar al personal los beneficios que establece el código de trabajo por concepto de fondos de reserva y pensiones de jubilación.

3.-CAJA - BANCOS

En esta cuenta se han registrado los valores recibidos y depositados en las cuentas corrientes de la compañía, cuyo saldo al cierre del presente ejercicio fueron de:

Caja y fondos rotativos	11,090.70
Cuentas Corrientes	71,264.82
Total	<u>82,355.52</u>



CONSULAUDITORES

J. PATRICIO LINCANGO

CALIFORNIA 512 Y LOS DUQUES TELFS.: 2416387 - 09 9681727 - 09-9932161 FAX: 2814081 CASILLA POSTAL 17-21-1134 - QUITO - ECUADOR

4.- OTRAS CUENTAS POR COBRAR:

En esta cuenta se incluye lo siguiente:

Manuel Cumbal (Anticipos Mano de Obra)	2,965.83
Germán Flores	28,626.80
Ing. Diego Santillán	27,750.00
Amparito La Escala	21,600.00
Econ. Gregory Coronel	3,638.64
Carlos Abata (Anticipos de Mano de Obra)	11,812.79
Textiles La Escala	11,877.25
Bloquera LAUN	5,647.21
Depósitos en Garantía Filanbanco	2,376.08
Depósitos en Garantía Bco. del Pichincha	45,079.33
Anticipos Empleados y Obreros	27,445.10
Anticipos Proveedores de Servicios	3,944.54
Impuestos Retenidos	52.96
Pago Anticipo Impuesto a la Renta	3,481.90
Provisión Cuentas Incobrables	(4,734.76) *
Varias Cuentas por Cobrar	7,922.39
Total	<u>199,486.06</u>

* Valor de años anteriores.

5.- OBRAS EN PROCESO

Este rubro corresponde a las siguientes partidas:

La Merced	88,641.41
Libertadores	13,091.71
Altos del Norte 1 y 2	1'309,683.71
Parque Italia	1'011,145.99
Adecuación e iniciación otros proyectos	3,114.49
Lotes de Terreno para Proyectos	11,044.94
Total	<u>2'436,722.25</u>

6.- PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

El rubro de propiedad, planta y equipo, se resume:

Muebles y Equipo de Ofic. 31/12/02 y 2003	24,418.28
Maquinaria y equipo 31/12/02	23,242.10
Aumento 2003	9,085.44
Saldo 31/12/03	<u>32,327.54</u>
Equipo de Cómputo 31/12/02	11,840.24
Aumento 2003	1,559.10
Saldo 31/12/03	<u>13,399.34</u>
Software 31/12/02 y 31/12/03	2,513.95
SUBTOTAL	72,659.11
(-)deprec.acumulada 31/12/03	(48,977.53)
TOTAL PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO NETO:	<u>23,681.58</u>
	=====

La depreciación cargada a resultados del presente período asciende a USD 7,637.00, de acuerdo a las tasas expresadas en la nota 2b, de lo cual se debió a costos de obras un valor de USD 3,299.37.



CONSULAUDITORES
J. PATRICIO LINCANGO

CALIFORNIA 512 Y LOS DUQUES TELFS.: 2416387 - 09 9681727 - 09-9932161 FAX: 2814081 CASILLA POSTAL 17-21-1134 - QUITO - ECUADOR

7.- PRÉSTAMOS POR PAGAR SOCIOS

Se han registrado préstamos de los socios, sobre los cuales no se paga ningún interés, ni existen fechas de vencimiento.

8.- ANTICIPOS DE CLIENTES

En esta cuenta se han registrado los siguientes valores:

Cuentas por Pagar Socios	1'106,349.04
Rosario Aroca	15,900.00
Diego Salazar	26,500.00
Antonio Velasco	10,000.00
Marco Herrera	9,165.33
Delfina Aldaz	4,930.00
Elías Rojas	12,740.00
Sencida Benítez	29,430.00
Alicia Mikata	12,870.00
Irma Carrera	27,525.00
Ruth Ramos	14,700.00
Silvia Hidalgo	14,700.00
Álvaro Cadena	10,290.00
Varios Clientes	98,278.91
Total	<u>1'393,108.28</u>

9.- PROVISIONES, IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES SOCIALES POR PAGAR

Este rubro se resume como sigue:

Costos Presupuesto Produc.Termin.y Vendita	813.37
IESS por pagar	1,673.42
Retenciones IVA por pagar	1,279.49
Retenciones en la Fuente por Pagar	1,858.90
Cuentas por pagar Empleados	287.33
Provisión Beneficios sociales	17,088.12
Total	<u>23,000.63</u>

10.- CAPITAL SOCIAL

El capital social, suscrito y pagado INMOBILIARIA INTERNACIONAL CORBAL C. LTDA. es de USD 830.08 dividido en 20,752 participaciones ordinarias y nominativas de USD 0.004 cada una.

11.- RESERVA LEGAL

De acuerdo con las disposiciones legales vigentes, un porcentaje no menor del 5% de las utilidades anuales debe ser apropiado para una reserva legal hasta que el monto de ésta, llegue por lo menos al 20% del capital social. Esta reserva no es disponible para la distribución de dividendos en efectivo a los accionistas, pudiendo capitalizarse en su totalidad.

12.- RESERVA DE CAPITAL

En esta cuenta se ha registrado los valores por corrección monetaria desde 1992 hasta 1999 y en el 2000, lo referente a la aplicación de la NEC 17.



CONSULAUDITORES
J. PATRICIO LINCANGO

CALIFORNIA 512 Y LOS DUQUES TELFS.: 2416387 - 09 9681727 - 09-9932161 FAX: 2814081 CASILLA POSTAL 17-21-1134 - QUITO - ECUADOR

13.- RECONOCIMIENTO DE INGRESOS

El reconocimiento de los ingresos se lo registra de acuerdo con las facturas emitidas.

14.- EVENTOS SUBSECUENTES

Desde la fecha de los estados financieros hasta la emisión del presente dictamen de los auditores independientes (21/mayo/2004), a criterio de la Administración no han existido eventos que pudiesen afectar a los estados financieros.

15.- EVENTOS POSTERIORES

Con fecha 10/marzo/04, registro oficial N° 289 y resolución N°03.Q.IJ.0251 de la Superintendencia de Compañías, se introdujo cambios en los dictámenes del auditor externo y memoria anual del administrador en cuanto al cumplimiento y utilización de software adquirido con las licencias respectivas.