

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

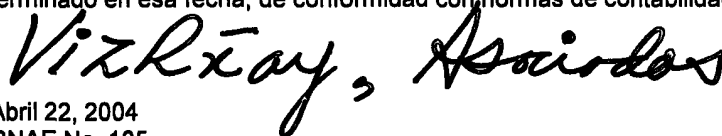
A los Accionistas y Junta de Directores de INMOBILIARIA ROCAFUERTE C. A.

Hemos auditado el balance general que se adjunta de INMOBILIARIA ROCAFUERTE C. A., al 31 de Diciembre del 2003 y los correspondientes estado de resultados, cambios en el patrimonio de los accionistas y estado de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha. Dichos estados financieros son de responsabilidad de la Administración de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre dichos estados financieros basados en nuestra auditoría.

Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en el Ecuador. Dichas normas requieren que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros no contienen errores importantes. Una auditoría incluye el examen sobre una base de pruebas selectivas, de la evidencia que sustenta las cantidades y revelaciones incluidas en los estados financieros. Incluye también la evaluación de las normas de contabilidad utilizadas y de las estimaciones significativas hechas por la administración, así como también, evaluar la presentación de los estados financieros en conjunto. Consideramos que nuestra auditoría provee una base razonable para nuestra opinión.

En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de INMOBILIARIA ROCAFUERTE C. A., al 31 de Diciembre del 2003, los resultados de sus operaciones y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con normas de contabilidad descritas en la nota 1.

Abril 22, 2004
RNAE No. 105



Eddie Vizhñay Díaz
RNC No. 1903

INMOBILIARIA ROCAFUERTE C. A.

Balance General

Al 31 de Diciembre del 2003

(Expresado en U.S. dólares)

ACTIVO

ACTIVO CORRIENTE

Efectivo en caja y bancos (nota 3) 30,265.46

Cuentas por cobrar (nota 4) 21,315.27

Compañías relacionadas (notas 5) 4,857,980.88

TOTAL 4,909,561.61

Inventarios (notas 1 y 6) 19,605.61

Pagos y gastos anticipados (nota 7) 5,880.20

TOTAL ACTIVO CORRIENTE 4,935,047.42

PROPIEDADES, NETO (notas 1 y 8) 331,899.18

INVERSIONES PERMANENTES (notas 1 y 9) 841,468.56

OTROS ACTIVOS (nota 10) 277,257.04

TOTAL 6,385,672.20

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA ROCAFUERTE C. A

Balance General

Al 31 de Diciembre del 2003

(Expresado en U.S. dólares)

PASIVO

PASIVO CORRIENTE

Documentos por pagar (nota 11)	2,995,055.56
Cuentas por pagar (nota 12)	2,109,086.34
Compañías relacionadas (nota 5)	281,526.69
Impuestos por pagar (nota 13)	3,553.13

TOTAL PASIVO CORRIENTE	5,389,221.72
-------------------------------	---------------------

Pasivos diferidos (nota 14)	25,612.78
-----------------------------	-----------

TOTAL PASIVO	5,414,834.50
---------------------	---------------------

PATRIMONIO

Capital social	2,240.00
Reserva legal	5,591.94
Reserva facultativa	14,953.06
Reserva de capital	979,862.50
Pérdida del ejercicio	-31,809.80

TOTAL PATRIMONIO	970,837.70
-------------------------	-------------------

Pasivo contingente (nota 15)	-
------------------------------	---

TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	6,385,672.20
----------------------------------	---------------------

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA ROCAFUERTE C. A

Estado de Resultados

Por el año terminado el 31 de Diciembre del 2003

(Expresado en U.S. dólares)

Ventas netas	197,521.68
Costo de ventas	226,232.29
PERDIDA BRUTA	28,710.61
Gastos de administración	28,630.25
Gastos financieros	19,060.23
TOTAL GASTOS	47,690.48
PERDIDA OPERACIONAL	76,401.09
Otros ingresos (nota 16)	45,353.23
Otros egresos	761.94
PERDIDA DEL EJERCICIO	-31,809.80

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA ROCAFUERTE C. A

Estado de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas

Por el año terminado el 31 de Diciembre del 2003

(Expresado en U.S. dólares)

CAPITAL SOCIAL	
Saldo inicial	2,240.00
Saldo final	<u>2,240.00</u>
 RESERVA LEGAL	
Saldo inicial	5,591.94
Saldo final	<u>5,591.94</u>
 RESERVA FACULTATIVA	
Saldo inicial	14,953.06
Saldo final	<u>14,953.06</u>
 RESERVA DE CAPITAL	
Saldo inicial	854,039.00
Compensación de la pérdida acumulada	-60,500.67
Registro de valor patrimonial proporcional	186,324.17
Saldo final	<u>979,862.50</u>
 PERDIDA ACUMULADA	
Saldo inicial	-64,471.80
Transferencia de resultado del ejercicio	3,971.13
Compensación con la reserva de capital	60,500.67
Saldo final	<u>-</u>
 PERDIDA DEL EJERCICIO	
Saldo inicial	3,971.13
Transferencia a pérdida acumulada	-3,971.13
Pérdida del ejercicio	-31,809.80
Saldo final	<u>-31,809.80</u>
 TOTAL	<u><u>970,837.70</u></u>

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA ROCAFUERTE C. A

Estado de Flujos de Efectivo

Por el año terminado el 31 de Diciembre del 2003

(Expresado en U.S. dólares)

FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES OPERATIVAS:

PERDIDA DEL EJERCICIO -31,809.80

AJUSTES POR:

Gastos que no constituyen desembolsos:

Depreciación de activos fijos 54,841.58

Provisión de cuentas incobrables 220.64

Amortización de seguros 11,436.28

Amortización de cargos diferidos 58,300.75

EFFECTIVO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES OPERATIVAS ANTES DE CAMBIOS EN EL CAPITAL DE TRABAJO 98,681.94

Disminución en cuentas por cobrar 176.69

Aumento en compañías relacionadas por cobrar -4,254,143.24

Disminución en pagos y gastos anticipados. 61,543.38

Aumento en cargos diferidos -126,026.16

Aumento en cuentas por pagar 2,039,299.94

Aumento en compañías relacionadas por pagar 1,858.70

Aumento en impuestos por pagar 4,130.01

Aumento en pasivos diferidos 7,154.22

EFFECTIVO NETO USADO EN ACTIVIDADES OPERATIVAS -2,173,017.01

FLUJOS DE EFECTIVOS EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:

Compras de activos fijos (nota 8, adiciones) -53,004.69

EFFECTIVO NETO USADO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN -53,004.69

FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:

Aumento de documentos por pagar 2,125,055.56

EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO 2,125,055.56

DISMINUCIÓN NETA EN EFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES -100,966.14

Efectivo y sus equivalentes al principio del período 131,231.60

Efectivo y sus equivalentes al final del período (nota 3) 30,265.46

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA ROCAFUERTE C. A

Notas a los estados financieros, continuación

1. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

a. Objeto Social

La compañía está constituida el 22 de Septiembre de 1954, simultáneamente de acuerdo con las leyes de la República del Ecuador, y tiene por objeto social dedicarse a la compraventa, arrendamiento, subarrendamiento y administración de bienes raíces urbanos y rurales, por cuenta propia y ajena, construcción de edificios para vivienda y fines comerciales y toda clase de actividades relacionadas directa o indirectamente con las antedichas.

b. Bases de Presentación

Nuevos Principios de Contabilidad Ecuatorianos.

En el Ecuador se adoptaron a partir de Enero de 1999, las Normas Ecuatorianas de Contabilidad NEC, las cuales son similares a ciertas Normas Internacionales de Contabilidad NIC. En el futuro, se planea adoptar formalmente todas las Normas Internacionales de Contabilidad; sin embargo, por aquellas situaciones específicas que no estén consideradas por las NEC, las NIC proveerán los lineamientos a seguirse como normas de contabilidad en el Ecuador.

Las principales Normas Internacionales de Contabilidad aplicadas tienen relación con la presentación de estados financieros, contingencias y sucesos que ocurren después de la fecha del balance, contabilización de errores fundamentales y cambios en políticas contables y revelaciones de partes relacionadas. Estos estados financieros no son comparativos con aquellos emitidos en otros países.

Las normas de contabilidad adoptadas para la preparación de los estados financieros adjuntos, no difieren significativamente de aquellos usados en la preparación de los estados financieros de años anteriores.

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad NEC.

c. Inventarios

Los inventarios están valorizados básicamente al costo promedio ponderado, que no excede del precio justo, es la cantidad por la que un activo podría ser intercambiado entre un comprador informado y dispuesto y un vendedor informado y dispuesto, en una transacción en libre competencia (nota 6).

INMOBILIARIA ROCAFUERTE C. A

Notas a los estados financieros, continuación

d. Propiedades

Las propiedades están valorizadas al costo de adquisición ajustado. Hasta el 31 de Diciembre de 1990, el factor de ajuste fue la variación del sucre, con respecto al dólar de los Estados Unidos de Norteamérica, en el mercado de intervención. A partir de 1991 hasta 1999, el factor de ajuste fue hecho en función a la variación porcentual en el índice de precios al consumidor a nivel nacional, de Enero a Marzo del 2000, se ajustó en base a la Normas Ecuatorianas de Contabilidad NEC 17 (nota 8).

e. Inversiones Permanentes

Las inversiones del Ingenio San Carlos S.A., están registradas al valor patrimonial proporcional de las compañías emisoras (nota 9).

f. Impuesto a la Renta

Las sociedades nacionales o extranjeras domiciliadas o no en el país, que obtengan ingresos gravados de conformidad con las disposiciones de la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento, y con las resoluciones de carácter general y obligatorio emitidas por el Servicio de Rentas Internas estarán sometidas a la tarifa impositiva del 25% sobre su base imponible.

g. Registros Contables y Unidad Monetaria

Los registros contables de la compañía se llevan en idioma español y expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, que es la unidad monetaria de la República del Ecuador.

2. INDICE DE PRECIOS AL CONSUMIDOR

La información relacionada con el porcentaje de variación de los índices de precios al consumidor, preparada por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC) para el ejercicio económico del 2003 fue de 6.07%.

La evolución de la inflación en los últimos cuatro años, es la siguiente:

<u>AÑO</u>	<u>INFLACIÓN</u>
2000	90.99%
2001	22.44%
2002	9.36%
2003	6.07%

INMOBILIARIA ROCAFUERTE C. A

Notas a los estados financieros, continuación

3. EFFECTIVO EN CAJA Y BANCOS

Al 31 de Diciembre de 2003, el detalle es el siguiente:

Caja	U.S.\$	340.00
Bancos		<u>29,925.46</u>
TOTAL	U.S.\$	<u><u>30,265.46</u></u>

4. CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de las cuentas por cobrar clientes, es como sigue:

Clientes	U.S.\$	7,362.34
Otras cuentas por cobrar		14,173.57
Menos: provisión para cuentas incobrables		<u>220.64</u>
TOTAL	U.S.\$	<u><u>21,315.27</u></u>

INMOBILIARIA ROCAFUERTE C. A

Notas a los estados financieros, continuación

5. COMPAÑÍAS RELACIONADAS

Un resumen de las principales transacciones con compañías relacionadas durante el 2003, es como sigue:

Saldo deudor	U.S.\$ <u>4,857,980.88</u>
--------------	----------------------------

Saldo acreedor	U.S.\$ <u>281,526.69</u>
----------------	--------------------------

Las transacciones con compañías relacionadas, se respaldan y efectúan en los mismos términos y condiciones equiparables a otros de igual especie realizadas con terceros.

6. INVENTARIOS

Un resumen de los inventarios al 31 de Diciembre del 2003, es el siguiente:

Terrenos	U.S.\$ <u>19,605.61</u>
----------	-------------------------

INMOBILIARIA ROCAFUERTE C. A

Notas a los estados financieros, continuación

7. PAGOS Y GASTOS ANTICIPADOS

Un resumen de los pagos y gastos anticipados al 31 de Diciembre del 2003, es el siguiente:

Seguros	U.S.\$	11,490.75
Impuestos municipales		12,917.18
Menos: amortización acumulada		18,527.73
TOTAL	U.S.\$	<u>5,880.20</u>

8. PROPIEDADES

Los movimientos del costo y depreciación de propiedades, por el año terminado el 31 de Diciembre del 2003, es como sigue:

<u>COSTO</u>		<u>SALDOS</u> 31/12/02	<u>ADICIONES</u>	<u>TRANSFE-</u> <u>RENCIAS</u>	<u>SALDOS</u> 31/12/03
Terreno	U.S.\$	37,006.93	-		37,006.93
Edificios		999,092.48	-	-	999,092.48
Muebles y enseres		2,596.00	3,473.52	-	6,069.52
Maquinarias y Equipos		42,538.12	-	-	42,538.12
Equipos de computación		825.00	2,298.40	-	3,123.40
Construcciones en curso		-	47,232.77	-	47,232.77
TOTAL		<u>1,082,058.53</u>	<u>53,004.69</u>	<u>-</u>	<u>1,135,063.22</u>
Menos depreciación acumulada:					
Costo		748,322.46	54,841.58	-	803,164.04
PROPIEDADES, NETO	U.S.\$	<u>333,736.07</u>	<u>-1,836.89</u>	<u>-</u>	<u>331,899.18</u>

Edificios se deprecian al 5 %, maquinarias y equipos, muebles y enseres al 10% y equipos de computación al 33.33%, bajo el método de línea recta.

INMOBILIARIA ROCAFUERTE C. A

Notas a los estados financieros, continuación

9. INVERSIONES PERMANENTES

El saldo de inversiones permanentes al 31 de Diciembre del 2003, es el siguiente:

Ingenio San Carlos S.A.	U.S.\$	535,307.40
Invensancarlos S.A.		305,628.19
Banco Bolivariano S.A.		532.97
TOTAL	U.S.\$	<u>841,468.56</u>

10. OTROS ACTIVOS

Un resumen de los pagos y gastos anticipados al 31 de Diciembre del 2003, es el siguiente:

Mantenimiento de edificios	U.S.\$	324,534.69
Crédito tributario I.V.A.		55,113.67
Retenciones en la fuente		9,046.92
Depósitos en garantía		3,914.45
Retenciones en la fuente I.V.A.		858.30
Líneas telefónicas		711.30
Anticipos del impuesto a la renta		436.46
Menos: amortización acumulada		117,358.75
TOTAL	U.S.\$	<u>277,257.04</u>

INMOBILIARIA ROCAFUERTE C. A

Notas a los estados financieros, continuación

11. DOCUMENTOS POR PAGAR

Un resumen de documentos por pagar al 31 de Diciembre del 2003, es como sigue:

<u>INSTITUCION</u>	<u>FECHA VENCIMIENTO</u>	<u>% INTERES</u>	<u>VALOR</u>
Guaranty Trust Bank	31-12-03	4	U.S.\$ 470,000.00
Guaranty Trust Bank	30-06-04	4	<u>2,500,000.00</u>
			2,970,000.00
Intereses			<u>25,055.56</u>
Total			U.S.\$ <u>2,995,055.56</u>

Garantía que otorga Inmobiliaria Rocafuerte C. A. a Guaranty Trust Bank

La deuda esta garantizada con préstamos sobre firma.

12. CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de las cuentas por pagar, por clasificación principal, es como sigue:

Proveedores locales	U.S.\$ 2,045,982.70
Otras cuentas por pagar	55,027.04
Contribuciones e impuestos	8,076.60
TOTAL	U.S.\$ <u>2,109,086.34</u>

INMOBILIARIA ROCAFUERTE C. A

Notas a los estados financieros, continuación

13. IMPUESTO POR PAGAR

El movimiento de los Impuestos por pagar por el año terminado al 31 de Diciembre del 2003, es como sigue:

		<u>SALDOS</u> <u>31/12/02</u>	<u>DEBITOS</u>	<u>CREDITOS</u>	<u>SALDOS</u> <u>31/12/03</u>
Impuesto al valor agregado	U.S.\$	1,464.30	22,260.36	23,091.08	2,295.02
Retención del IVA		263.04	3,343.97	3,981.27	900.34
Retenciones la fuente		37.21	1,172.02	1,449.90	315.09
Impuesto a la renta		42.68	-	-	42.68
TOTAL	U.S.\$	1,807.23	26,776.35	28,522.25	3,553.13

14. PASIVOS DIFERIDOS

Un detalle de los pasivos diferidos al 31 de Diciembre del 2003, es el siguiente:

Banred S.A.	U.S.\$	8,320.00
Externalización de servicios S.A.		7,000.00
Iberia líneas aéreas		1,700.00
Bernard Manzano Torres		1,120.00
Hansen-Holm Partners S.A.		950.00
Otros		6,522.78
	U.S.\$	25,612.78

Los pasivos diferidos corresponden a depósitos entregados por los clientes en forma de garantía.

INMOBILIARIA ROCAFUERTE C. A

Notas a los estados financieros, continuación

15. PASIVO CONTINGENTE

Los registros contables de INMOBILIARIA ROCAFUERTE C.A., no han sido fiscalizados por las autoridades de impuesto. De acuerdo con disposiciones legales, las autoridades tributarias tienen la facultad para revisar las declaraciones de impuesto a la renta de la compañía dentro de los tres años posteriores a partir de la fecha de presentación de la última declaración presentada.

16. OTROS INGRESOS

Un detalle de los otros ingresos al 31 de Diciembre del 2003, es el siguiente:

Dividendos por acciones	U.S. \$	<u>45,353.23</u>
-------------------------	---------	------------------

17. EVENTOS SUBSECUENTES

El plazo de funcionamiento de Inmobiliaria Rocafuerte vence el 22 de Septiembre del 2004 según escritura de constitución, la compañía debe extender el plazo mediante escritura pública.