



Vizhñay, Asociados
AUDITORES Y ASESORES

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 2004 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 2004, 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.

Vizhñay, Asociados
Abril 15, 2005
RNAE No. 105

Eddie Vizhñay Díaz
Eddie Vizhñay Díaz
RNC No. 1903



INMOBILIARIA ROCAFUERTE C. A.

Balance General

Al 31 de Diciembre del 2004

(Expresado en U.S. dólares)

ACTIVO

ACTIVO CORRIENTE

Efectivo en caja y bancos (nota 3) 62,075.90

Cuentas por cobrar (nota 4) 50,530.32

Compañías relacionadas (notas 5) 6,289,277.71

TOTAL CUENTAS POR COBRAR 6,339,808.03

Inventarios (notas 1 y 6) 19,605.61

Pagos y gastos anticipados (nota 7) 76,904.48

TOTAL ACTIVO CORRIENTE 6,498,394.02

PROPIEDADES, NETO (notas 1 y 8) 390,326.79

INVERSIONES PERMANENTES (notas 1 y 9) 842,268.56

OTROS ACTIVOS (nota 10) 171,675.92

TOTAL 7,902,665.29

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA ROCAFUERTE C. A.

Balance General

Al 31 de Diciembre del 2004

(Expresado en U.S. dólares)

PASIVO

PASIVO CORRIENTE

Porción corriente de la deuda a largo plazo (nota 11)	428,330.02
Cuentas por pagar (nota 12)	2,108,838.18
Compañías relacionadas (nota 5)	316,702.36
Beneficios sociales por pagar (nota 13)	6,530.50
Impuestos por pagar (nota 14)	12,366.48
TOTAL PASIVO CORRIENTE	2,872,767.54
Deuda a largo plazo (nota 11)	4,000,000.00
Pasivos diferidos (nota 15)	36,647.00
TOTAL PASIVO	6,909,414.54

PATRIMONIO

Capital social (nota 16)	2,240.00
Reserva legal	5,591.94
Reserva facultativa	14,953.06
Reserva de capital	948,052.70
Utilidad del ejercicio	22,413.05
TOTAL PATRIMONIO	993,250.75
Pasivo contingente (nota 17)	-
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	<u>7,902,665.29</u>

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA ROCAFUERTE C. A.

Estado de Resultados

Por el año terminado el 31 de Diciembre del 2004

(Expresado en U.S. dólares)

Ventas netas	326,188.79
Costo de ventas	182,110.70
UTILIDAD BRUTA	144,078.09
<u>Gastos de Operación</u>	
Gastos de administración	117,471.48
Gastos financieros	165,885.50
TOTAL GASTOS	283,356.98
PERDIDA OPERACIONAL	139,278.89
Otros ingresos (nota 18)	165,657.67
Otros egresos	10,48
UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACION DE TRABAJADORES	26,368.30
Participación trabajadores (nota 17)	3,955.25
UTILIDAD DEL EJERCICIO	22,413.05

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 2004

(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	979,862.50
Compensación de pérdida acumulada	-31,809.80
Saldo final	<u>948,052.70</u>
 PERDIDA ACUMULADA	
Saldo inicial	-
Transferencia de utilidad del ejercicio	-31,809.80
Compensación con la reserva de capital	31,809.80
Saldo final	<u>-</u>
 UTILIDAD DEL EJERCICIO	
Saldo inicial	-31,809.80
Transferencia a pérdida acumulada	31,809.80
Utilidad del ejercicio	26,368.30
Participación de trabajadores	3,955.25
Saldo final	<u>22,413.05</u>
 TOTAL	<u><u>993,250.75</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 2004

(Expresado en U.S. dólares)

FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES OPERATIVAS:

UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACION DE TRABAJADORES	26,368.30
--	------------------

AJUSTES POR:

Depreciación de activos fijos	33,091.01
Provisión de cuentas incobrables	73.89
Amortización de seguros	11,281.98
Amortización de cargos diferidos	70,415.20

EFFECTIVO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES OPERATIVAS ANTES DE CAMBIOS EN EL CAPITAL DE TRABAJO	141,230.38
--	-------------------

Aumento en cuentas por cobrar	-29,288.94
Aumento en compañías relacionadas por cobrar	-1,432,096.83
Aumento en pagos y gastos anticipados.	-72,822.88
Disminución en cargos diferidos	25,682.54
Disminución en cuentas por pagar	-248.16
Aumento en compañías relacionadas por pagar	35,175.67
Aumento en beneficios sociales por pagar	2,575.25
Aumento en impuestos por pagar	8,813.35
Aumento en pasivos diferidos	11,034.22

EFFECTIVO NETO USADO EN ACTIVIDADES OPERATIVAS	-1,309,145.40
---	----------------------

FLUJOS DE EFECTIVOS EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:

Compras de activos fijos (nota 8, adiciones)	-91,518.62
EFFECTIVO NETO USADO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	-91,518.62

FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:

Aumento en deuda a largo plazo	1,433,274.46
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	1,433,274.46

AUMENTO NETO EN EFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES	31,810.44
--	------------------

Efectivo y sus equivalentes al principio del período	30,265.46
--	-----------

Efectivo y sus equivalentes al final del período (nota 3)	62,075.90
---	-----------

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 y se deprecian bajo el método de línea recta (nota 8).

e. **Inversiones Permanentes**

Las inversiones, 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 2004 fue de 1.95%.

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

<u>AÑO</u>	<u>INFLACIÓN</u>
2001	22.44%
2002	9.36%
2003	6.07%
2004	1.95%

INMOBILIARIA ROCAFUERTE C. A.

Notas a los estados financieros, continuación

3. EFFECTIVO EN CAJA Y BANCOS

Al 31 de Diciembre de 2004, el detalle es el siguiente:

Caja	U.S.\$	340.00
Bancos		<u>61,735.90</u>
TOTAL	U.S.\$	<u>62,075.90</u>

4. CUENTAS POR COBRAR

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

Clientes	U.S.\$	7,774.69
Otras cuentas por cobrar		43,050.16
Menos: provisión para cuentas incobrables - clientes		<u>294.53</u>
TOTAL	U.S.\$	<u>50,530.32</u>

Las cuentas por cobrar clientes están respaldadas con contratos de arrendamiento que la compañía tiene con sus clientes.

INMOBILIARIA ROCAFUERTE C. A.

Notas a los estados financieros, continuación

5. COMPAÑÍAS RELACIONADAS

Un resumen de compañías relacionadas, es como sigue:

ACTIVO

Cebilse S.A.	U.S.\$ 6,057,283.99
Dalcompany S.A.	231,993.72
TOTAL	U.S.\$ <u>6,289,277.71</u>

PASIVO

Inmobiliaria Plaza 500 Inmoplaza S.A.	168,807.38
Agrícola Batán S.A.	86,443.48
Huindar S.A.	50,000.00
Ecuador Telecon S.A.	11,401.50
Gelsicor S.A.	50.00
TOTAL	U.S.\$ <u>316,702.36</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.

CEBILSE S.A.

En el saldo de cuentas por cobrar a CEBILSE S.A., incluye:

	U.S. <u>DOLARES</u>
Préstamo que hizo INMOBILIARIA ROCAFUERTE S.A. al Guaranty Trust Bank para su compañía relacionada, con interés del 4% anual, los intereses son debitados a Cebilse S.A. y son cancelados.	4,000,000.00
Por la entrega de terrenos a Cebilse S.A. de la urbanización Caste - Lago de Inmobiliaria Rocafuerte C.A. ubicado en el kilómetro 6.5 de la vía La Puntilla del Cantón Samborondón, Provincia del Guayas, según contrato de asociación entre Inmobiliaria Rocafuerte C.A. y Cebilse S.A.	2,000,000.00
Otros	57,283.99
TOTAL	<u>6,057,283.99</u>

INMOBILIARIA ROCAFUERTE C. A.

Notas a los estados financieros, continuación

6. INVENTARIOS

Un resumen de los inventarios al 31 de Diciembre del 2004, es el siguiente:

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

Los terrenos están en la lotización "La Rivera" ubicada en el kilómetro 8.5 de la vía La Puntilla - Samborondón, Cantón Samborondón, Provincia del Guayas.

7. PAGOS Y GASTOS ANTICIPADOS

Un resumen de los pagos y gastos anticipados al 31 de Diciembre del 2004, es el siguiente:

Seguros	U.S.\$	10,244.40
Crédito tributario IVA		48,258.42
Retención en la fuente		23,803.44
Menos: amortización acumulada		<u>5,401.78</u>
 TOTAL	U.S.\$	<u><u>76,904.48</u></u>

INMOBILIARIA ROCAFUERTE C. A.**Notas a los estados financieros, continuación****8. PROPIEDADES**

Los movimientos del costo y depreciación de propiedades, por el año terminado el 31 de Diciembre del 2004, es como sigue:

	<u>COSTO</u>	<u>SALDOS</u> 31/12/03	<u>ADICIONES</u>	<u>TRANSFE-</u> <u>RENCIAS</u>	<u>SALDOS</u> 31/12/04
Terreno	U.S.\$	37,006.93	-	-	37,006.93
Edificios		999,092.48	66,452.45	-	1,065,544.93
Muebles y enseres		6,069.52	-	52.48	6,122.00
Maquinarias y equipos		42,538.12	-	-	42,538.12
Equipos de computación		3,123.40	-	-52.48	3,070.92
Construcciones en curso		47,232.77	25,066.17	-	72,298.94
TOTAL		1,135,063.22	91,518.62	-	1,226,581.84
Menos: depreciación acumulada:					
Costo		803,164.04	33,091.01	-	836,255.05
PROPIEDADES, NETO	U.S.\$	331,899.18	58,427.61	-	390,326.79

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 2004, es el siguiente:

ACCIONES

Ingenio San Carlos S.A.	U.S.\$	535,307.40
Invensancarlos S.A.		305,628.19
Banco Bolivariano S.A.		532.97
Cebilse S.A.		<u>800.00</u>
TOTAL	U.S.\$	<u>842,268.56</u>

10. OTROS ACTIVOS

Un resumen de los pagos y gastos anticipados al 31 de Diciembre del 2004, es el siguiente:

Mantenimiento de edificios	U.S.\$	354,824.12
Depósitos en garantía		3,914.45
Líneas telefónicas		711.30
Menos: amortización acumulada		<u>-187,773.95</u>
TOTAL	U.S.\$	<u>171,675.92</u>

INMOBILIARIA ROCAFUERTE C. A.

Notas a los estados financieros, continuación

11. DEUDA A LARGO PLAZO

Un resumen de documentos por pagar al 31 de Diciembre del 2004, es como sigue:

<u>INSTITUCION</u>	<u>FECHA VENCIMIENTO</u>	<u>% INTERES</u>	<u>U.S. DOLARES</u>
Guaranty Trust Bank	30-Junio-2007	4	4,000,000.00
Bateson Securities INC	31-Diciembre-2005	4	<u>410,000.00</u>
			4,410,000.00
Intereses			<u>18,330.02</u>
Total			4,428,330.02
Porción corriente de la deuda a largo plazo			<u>428,330.02</u>
Deuda a largo plazo			<u>4,000,000.00</u>

Las deudas estan garantizadas con préstamos sobre firma.

12. CUENTAS POR PAGAR

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

Bateson Securities Inc.	U.S.\$ 2,000,000.00
Proveedores locales	62,497.12
Otras cuentas por pagar	<u>46,341.06</u>
TOTAL	U.S.\$ <u>2,108,838.18</u>

INMOBILIARIA ROCAFUERTE C. A.

Notas a los estados financieros, continuación

13. BENEFICIOS SOCIALES POR PAGAR

El movimiento de Gastos acumulados por pagar por el año terminado al 31 de Diciembre del 2004, es como sigue:

		<u>SALDOS</u> <u>31/12/03</u>	<u>DEBITOS</u>	<u>CREDITOS</u>	<u>SALDOS</u> <u>31/12/04</u>
Decimo tercer sueldo	U.S.\$	-	1,680.81	1,740.19	59.38
Decimo cuarto sueldo		-	235.33	542.40	307.18
Vacaciones		-	215.56	870.06	654.50
Fondo de reserva		-	398.00	1,409.45	1,011.45
Aporte patronal		-	1,934.36	2,215.83	281.47
Aporte individual		-	481.34	717.37	236.03
Iece-Secap		-	174.14	199.38	25.24
Participacion trabajadores		-	-	3,955.25	3,955.25
TOTAL	U.S.\$	-	5,119.43	11,649.93	6,530.50

14. IMPUESTO POR PAGAR

El movimiento de los impuestos por pagar por el año terminado al 31 de Diciembre del 2004, es como sigue:

		<u>SALDOS</u> <u>31/12/03</u>	<u>DEBITOS</u>	<u>CREDITOS</u>	<u>SALDOS</u> <u>31/12/04</u>
Impuesto al valor agregado	U.S.\$	2,295.02	40,875.85	38,580.83	-
Retención del IVA		900.34	4,717.39	4,131.55	314.50
Retención en la fuente		315.09	1,901.97	3,917.61	2,330.73
Impuesto a la renta		42.68	42.68	-	-
Impuestos y contribuciones		8,076.60	8,095.20	9,739.85	9,721.25
TOTAL	U.S.\$	11,629.73	55,633.09	56,369.84	12,366.48

INMOBILIARIA ROCAFUERTE C. A.

Notas a los estados financieros, continuación

15. PASIVOS DIFERIDOS

Un detalle de los pasivos diferidos al 31 de Diciembre del 2004, es el siguiente:

Depósitos en garantía por arriendos U.S.\$ 36,647.00

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

16. CAPITAL SOCIAL

El capital social de INMOBILIARIA ROCAFUERTE C. A., está conformado de la siguiente manera:

<u>ACCIONISTA</u>	<u>NO. ACCIONES</u>	<u>VALOR DE ACCIÓN U.S. DOLARES</u>	<u>U.S. DOLARES</u>
CAPITAL MANAGEMENT CORP.	2.240	1.00	2,240.00

INMOBILIARIA ROCAFUERTE C. A.

Notas a los estados financieros, continuación

17. IMPUESTO A LA RENTA

CONCILIACION DE IMPUESTOS

Utilidad antes participación de trabajadores	U.S.\$	26,368.30
Menos:		
Participación de trabajadores		3,955.25
Dividendos de acciones percibidos, exentos		<u>32,984.17</u>
		-10,571.12
Mas:		
Gastos no deducibles		<u>513.15</u>
Base imponible		<u>-10,057.97</u>
IMPUESTO A LA RENTA	U.S.\$	<u>-</u>

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.

INMOBILIARIA ROCAFUERTE C. A.

Notas a los estados financieros, continuación

18. OTROS INGRESOS

Un resumen de otros ingresos al 31 de Diciembre del 2004, por clasificación principal es como sigue:

Intereses cobrados a compañía relacionada	U.S.\$	132,643.48
Dividendos por acciones de las inversiones		32,984.17
Otros		30,02
TOTAL	U.S.\$	<u>165,657.67</u>

Los intereses de compañías relacionadas corresponden al préstamo que se hizo al Guaranty Trust Bank para Cebilse S.A.

19. SUCESOS QUE OCURREN DESPUES DE LA FECHA DEL BALANCE

INMOBILIARIA ROCAFUERTE C.A., no ha tenido sucesos importantes ocurridos entre el 31 de Diciembre del 2004, fecha del Balance General y el 8 de Abril del 2005, fecha en la que se autorizó la emisión de los Estados Financieros.