

## Informe de los auditores independientes

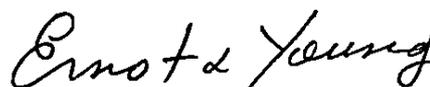
A los Accionistas de **Fiducia S. A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles:**

1. Hemos auditado el balance general adjunto de **Fiducia S. A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles** (una sociedad anónima constituida en el Ecuador y subsidiaria de Profiducia Holdings Inc.) al 31 de diciembre del 2004, 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 gerencia de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros, basados en nuestra auditoría. Los estados financieros de **Fiducia S. A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles** al 31 de diciembre de 2003 fueron auditados por otros auditores, cuyo informe sin salvedades fue fechado el 5 de febrero de 2004.
2. Nuestra auditoría fue efectuada 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 errores importantes. Una auditoría 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 importantes hechas por la gerencia, 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 mencionados en el párrafo 1 presentan razonablemente en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **Fiducia S. A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles** al 31 de diciembre del 2004 y los resultados 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.
4. Los criterios contables aplicados a los fideicomisos administrados por la Compañía, están de acuerdo con las condiciones estipuladas en cada uno de los convenios. Dichos criterios podrían diferir de los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador y de las disposiciones tributarias vigentes. A la fecha de este informe, los fideicomisos que administra la Compañía no han sido auditados.

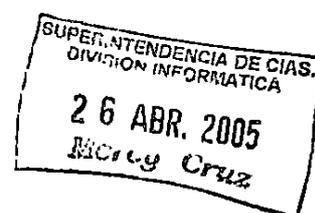


Milton Vásquez  
RNCPA No. 21.195

Quito, Ecuador  
18 de abril del 2005



RNAE No. 462



## Fiducia S. A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles

### Balances generales

Al 31 de diciembre del 2004 y 2003

Expresados en Dólares de E.U.A.

	Nota	<u>2004</u>	<u>2003</u>
<b>Activo</b>			
<b>Activo corriente:</b>			
Efectivo en caja y bancos e inversiones temporales	3	11,090	52,464
Cuentas por cobrar, neto	4	<u>139,053</u>	<u>91,037</u>
<b>Total activo corriente</b>		<b>150,143</b>	<b>143,501</b>
Propiedad, equipo y vehículos, neto	5	478,105	506,403
Otros activos, neto	6	<u>33,963</u>	<u>39,786</u>
<b>Total activo</b>		<b><u>662,211</u></b>	<b><u>689,690</u></b>
<b>Pasivo y patrimonio de los accionistas</b>			
<b>Pasivo corriente:</b>			
Préstamos bancarios		-	1,252
Cuentas por pagar	7	34,440	36,566
Impuesto a la renta por pagar	13 (d)	6,805	9,162
Otros pasivos	8	<u>11,582</u>	<u>2,434</u>
<b>Total pasivo corriente</b>		<b>52,827</b>	<b>49,414</b>
<b>Patrimonio de los accionistas:</b>			
Capital social	9	510,000	510,000
Reserva de capital	11	33,809	33,809
Utilidades retenidas		<u>65,575</u>	<u>96,467</u>
<b>Total patrimonio de los accionistas</b>		<b><u>609,384</u></b>	<b><u>640,276</u></b>
<b>Total pasivo y patrimonio de los accionistas</b>		<b><u>662,211</u></b>	<b><u>689,690</u></b>

Las notas adjuntas a los estados financieros son parte integrante de estos balances.

## Fiducia S. A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles

### Estados de resultados

Por los años terminados el 31 de diciembre del 2004 y 2003

Expresados en Dólares de E.U.A.

	Nota	<u>2004</u>	<u>2003</u>
<b>Ingresos:</b>			
Comisiones ganadas	15	860,075	766,267
Intereses ganados		1,271	332
Otros	16	60,830	55,773
		<u>922,176</u>	<u>822,372</u>
<b>Gastos:</b>			
Gastos de personal		424,059	424,493
Servicios de terceros	17	123,881	122,497
Depreciaciones y amortizaciones		56,221	50,491
Otros	18	238,994	104,360
		<u>843,155</u>	<u>701,841</u>
<b>Utilidad en operación</b>		79,021	120,531
<b>Otros gastos</b>		<u>11,099</u>	<u>8,557</u>
<b>Utilidad antes de provisión para participación a empleados e impuesto a la renta</b>		67,922	111,974
Provisión para participación a empleados	2 (h)	11,972	14,205
<b>Utilidad antes de provisión para impuesto a la renta</b>		55,950	97,769
Provisión para impuesto a la renta	2 (i) y 13 (d)	16,960	20,123
<b>Utilidad neta</b>		<u>38,990</u>	<u>77,646</u>
<b>Utilidad neta por acción</b>	2 (j)	<u>13.0</u>	<u>25.9</u>

Las notas adjuntas a los estados financieros son parte integrante de estos estados.

## Fiducia S. A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles

### Estados de cambios en el patrimonio de los accionistas

Por los años terminados el 31 de diciembre del 2004 y 2003

Expresados en Dólares de E.U.A.

	Capi- tal so- cial	Reserva por valua- ción (Nota 12)	Reserva de capital	Utilidades retenidas		Total
				Re- serva legal (Nota 10)	Utilida- des por aplicar	
<b>Saldo al 31 de diciembre del 2002</b>	300,000	-	33,809	41,538	38,395	79,933
<b>Más (menos):</b>						
Valuación de propiedad	-	183,443	-	-	-	-
Aumento de capital (Véase nota 9)	210,000	(183,443)	-	(26,557)	-	(26,557)
Traspaso a reserva legal (Véase Nota 10)	-	-	-	3,840	(3,840)	-
Pago de dividendos (Véase Nota 13(c))	-	-	-	-	(34,555)	(34,555)
Utilidad neta	-	-	-	-	77,646	77,646
<b>Saldo al 31 de diciembre del 2003</b>	510,000	-	33,809	18,821	77,646	96,467
<b>Más (menos):</b>						
Traspaso a reserva legal (Véase Nota 10)	-	-	-	7,764	(7,764)	-
Pago de dividendos (Véase Nota 13(c))	-	-	-	-	(69,882)	(69,882)
Utilidad neta	-	-	-	-	38,990	38,990
<b>Saldo al 31 de diciembre del 2004</b>	510,000	-	33,809	26,585	38,990	65,575

Las notas adjuntas a los estados financieros son parte integrante de estos estados.

## Fiducia S. A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles

### Estados de flujos de efectivo

Por los años terminados el 31 de diciembre del 2004 y 2003

Expresados en Dólares de E.U.A.

	<u>2004</u>	<u>2003</u>
<b>Flujos de efectivo de actividades de operación:</b>		
Utilidad neta	38,990	77,646
<b>Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto provisto por actividades de operación</b>	-	-
Depreciación	50,398	47,234
Amortización	5,173	3,257
<b>Cambios netos en activos y pasivos-</b>		
(Aumento) en cuentas por cobrar	(19,540)	(24,190)
(Aumento) en cargos diferidos	32,700	8,984
Disminución (aumento) en cuentas por pagar	(2,748)	18,412
Aumento (disminución) en otros pasivos	9,148	(25,641)
Disminución (aumento) en impuesto a la renta por pagar	(2,357)	4,724
<b>Efectivo neto provisto por actividades de operación</b>	<u>51,860</u>	<u>92,458</u>
<b>Flujos de efectivo de actividades de Inversión:</b>		
Adiciones a propiedad, equipo y vehículos, neto	(22,100)	(24,864)
<b>Efectivo neto utilizado en actividades de inversión</b>	<u>(22,100)</u>	<u>(24,864)</u>
<b>Flujos de efectivo de actividades de financiamiento</b>		
Disminución (aumento) de préstamos bancarios	(1,252)	1,252
Pago de dividendos	(69,882)	(34,555)
<b>Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento</b>	<u>(71,134)</u>	<u>(33,303)</u>
<b>Efectivo en caja y bancos:</b>		
(Disminución) aumento neto en caja y bancos	(41,374)	34,291
Saldo al inicio del año	<u>52,464</u>	<u>18,173</u>
Saldo al final del año	<u>11,090</u>	<u>52,464</u>

Las notas adjuntas a los estados financieros son parte integrante de estos estados.

## **Fiducia S. A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles**

### **Notas a los estados financieros**

Al 31 de diciembre del 2004 y 2003

Expresadas en Dólares de E.U.A.

#### **1. Operaciones**

Fiducia S. A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles, fue constituida el 20 de marzo de 1987. Su actividad consiste en la estructuración y administración de negocios fiduciarios y como agente de manejo de procesos de titularización. La actividad de la Compañía está regida por la Ley de Mercado de Valores, por las disposiciones emitidas por el Consejo Nacional de Valores, el Código de Comercio y controlada por la Superintendencia de Compañías.

La Compañía fue autorizada para operar como administradora de fondos y fideicomisos y como agente de manejo en procesos de titularización por parte de la Superintendencia de Compañías mediante resoluciones No. 95.1.1.1.2716 del 24 de agosto 1995 y No Q.IMV.01.4967 de 18 octubre del 2001 respectivamente.

El número promedio de empleados de la Compañía fue de 18 durante el 2004.

La dirección principal registrada de la Compañía es Av. 12 de octubre N26-97 y Abraham Lincoln, Edificio Torre 1492, en Quito.

Las principales características de los fideicomisos y encargos fiduciarios que administra la Compañía se muestran en las Notas 20 y 21.

#### **2. Resumen de principales políticas de contabilidad**

Las políticas de contabilidad que sigue la Compañía están de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador, los cuales requieren que la gerencia efectúe ciertas estimaciones y utilice ciertos supuestos, para determinar la valuación de algunas de las partidas incluidas en los estados financieros y para efectuar las revelaciones que se requiere presentar en los mismos. Aún cuando pueden llegar a diferir de su efecto final, la gerencia considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en las circunstancias.

## Notas a los estados financieros (continuación)

Los estados financieros adjuntos serán presentados a la aprobación de la Junta General de Accionistas. En opinión de la gerencia, estos estados financieros serán aprobados sin modificación.

Las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) son similares en varios aspectos a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), sin embargo en aquellas situaciones específicas que no estén consideradas por las NEC, se recomienda que las NIIF provean los lineamientos a seguirse como principios de contabilidad en el Ecuador.

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de acuerdo con las NEC y principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador y pueden diferir de aquellos emitidos de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Las principales políticas de contabilidad son las siguientes:

- (a) **Efectivo en Caja y Bancos-**  
Se encuentran registrados a su valor nominal.
- (b) **Cuentas por cobrar-**  
Se encuentran valoradas al costo y no superan el valor recuperable.
- (c) **Propiedad, equipo y vehículos-**  
La propiedad, equipo y vehículos está registrado a una base que se asemeja al costo histórico. Las provisiones para depreciación se cargan a los resultados del año y se calculan bajo el método de línea recta y las tasas de depreciación están basadas en la vida probable de los bienes.
- (d) **Cargos diferidos**  
Los cargos diferidos se encuentran registrados al costo y se amortizan por el método de línea recta en un periodo de 3 y 10 años.
- (e) **Inversiones en acciones**  
Las inversiones en acciones están registradas al costo que no excede el valor de mercado.
- (f) **Provisiones-**  
Se reconoce una provisión sólo cuando la Compañía tiene una obligación presente como resultado de un evento pasado y es probable que se requieran recursos para cancelar la obligación

## Notas a los estados financieros (continuación)

y se puede hacer un estimado confiable del monto de la obligación. Las provisiones se revisan a cada fecha del balance y se ajustan para reflejar la mejor estimación que se tenga a esa fecha. Cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es importante, el monto de la provisión es el valor presente de los gastos que se espera incurrir para cancelarla.

**(g) Reconocimiento de Ingresos-**

Los ingresos se reconocen cuando es probable que los beneficios económicos asociados a la transacción, fluyan a la Compañía y el monto de ingreso puede ser medido confiablemente.

**(h) Participación a empleados-**

La participación para empleados se carga a los resultados del año y se calcula aplicando el 15% sobre la utilidad impositiva de acuerdo con la Ley.

**(l) Impuesto a la renta-**

El impuesto a la renta se carga a los resultados del año por el método del impuesto a pagar.

**(j) Utilidad neta por acción-**

La utilidad neta por acción se calcula considerando el promedio de acciones en circulación durante el año.

**(k) Registros contables y unidad monetaria-**

Los registros contables de la Compañía se llevan en Dólares de E.U.A., que es la moneda de curso legal adoptada en el Ecuador.

**3. Efectivo en caja y bancos e Inversiones temporales**

Al 31 de diciembre de 2004 y 2003, el efectivo en caja y bancos e inversiones temporales, se formaban de la siguiente manera:

	<u>2004</u>	<u>2003</u>
Caja	230	130
Bancos	9,396	52,334
Inversiones temporales (*)	<u>1,464</u>	<u>-</u>
	<u>11,090</u>	<u>52,464</u>

(\*) Al 31 de diciembre del 2004, las inversiones temporales se formaban por participación en el Fondo Supremo administrado por Produfondos S. A., el

## Notas a los estados financieros (continuación)

cual devengó un rendimiento anual promedio del 3.07% y tiene un período de rescate de 30 días.

### 4. Cuentas por cobrar

Al 31 de diciembre del 2004 y 2003, las cuentas por cobrar se formaban de la siguiente manera:

	<u>2004</u>	<u>2003</u>
Comisiones por cobrar	100,391	75,822
Anticipo para adquisición de activo fijo	20,000	-
IVA crédito tributario	8,476	-
Otras cuentas por cobrar	<u>13,306</u>	<u>18,335</u>
	142,173	94,157
Menos- Estimación para cuentas de dudoso cobro	<u>3,120</u>	<u>3,120</u>
	<u>139,053</u>	<u>91,037</u>

### 5. Propiedad, equipo y vehículos

Al 31 de diciembre del 2004 y 2003, la propiedad, equipo y vehículos estaba constituido de la siguiente manera:

	<u>2004</u>	<u>2003</u>	Tasa anual de depre- ciación
Edificio	444,393	444,393	5%
Muebles y enseres	68,694	57,418	10%
Equipo de cómputo	57,103	68,569	33%
Equipo de oficina	20,873	20,253	10%
Vehículos	<u>4,679</u>	<u>-</u>	<u>20%</u>
	595,742	590,633	
Menos- Depreciación acumulada	<u>117,637</u>	<u>84,230</u>	
	<u>478,105</u>	<u>506,403</u>	

El movimiento de propiedad, equipo y vehículos durante los años 2004 y 2003 fue como sigue:

## Notas a los estados financieros (continuación)

	<u>2004</u>	<u>2003</u>
<b>Saldo al inicio del año</b>	506,403	345,331
<b>Más (Menos):</b>		
Adiciones, netas	22,100	24,863
Valuación (*)	-	183,443
Depreciación	<u>(50,398)</u>	<u>(47,234)</u>
<b>Saldo al final del año</b>	<u>478,105</u>	<u>506,403</u>

(\*) En enero del 2003, la Compañía recibió como restitución de derechos fiduciarios del Fideicomiso Panorama, las oficinas ubicadas en el primer piso del Edificio Torre 1492. En abril del 2003, estas oficinas fueron actualizadas a valor de mercado en base a un avalúo efectuado por un perito independiente contratado por los accionistas y autorizado por la Superintendencia de Compañías. El efecto de la revaluación según dicho avalúo se acreditó a la reserva por valuación en el patrimonio de los accionistas.

### 6. Otros activos

Al 31 de diciembre del 2004 y 2003, los cargos diferidos estaban constituidos de la siguiente manera:

	<u>2004</u>	<u>2003</u>	<u>Tasa anual de amorti- zación</u>
<b>Cargos diferidos-</b>			
Certificación ISO (*)	6,700	7,700	10%
Software	<u>6,615</u>	<u>11,438</u>	<u>33%</u>
	13,315	19,138	
<b>Inversión en Club la Unión (**)</b>	<u>20,648</u>	<u>20,648</u>	
	<u>33,963</u>	<u>39,786</u>	

(\*) Corresponde al valor neto de amortización por servicios de asesoría en la Certificación ISO 9001.

(\*\*) Inversión menor al 5% de participación.

## Notas a los estados financieros (continuación)

- El movimiento de cargos diferidos durante los años 2004 y 2003 fue como sigue:

	<u>2004</u>	<u>2003</u>
<b>Saldo al Inicio del año</b>	19,138	14,940
<b>Más (Menos):</b>		
Adiciones, netas	-	7,455
Amortización	<u>(5,823)</u>	<u>(3,257)</u>
<b>Saldo al final del año</b>	<u>13,315</u>	<u>19,138</u>

### 7. Cuentas por pagar

Al 31 de diciembre del 2004 y 2003, las cuentas por pagar se formaban de la siguiente manera:

	<u>2004</u>	<u>2003</u>
Obligaciones patronales	19,716	24,420
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	2,367	2,152
IVA por pagar	-	3,258
Otras cuentas por pagar	<u>12,357</u>	<u>6,736</u>
	<u>34,440</u>	<u>36,566</u>

### 8. Otros pasivos

Al 31 de diciembre del 2004 y 2003, los otros pasivos correspondían a ingresos cobrados por anticipado.

### 9. Capital social

Al 31 de diciembre del 2004 y 2003, el capital suscrito y pagado asciende a 510,000 y está constituido por 3,000 acciones ordinarias y nominativas por un valor nominal de 170 cada una.

En octubre del 2003, la Compañía aumentó su capital social en 210,000, a través de la capitalización de la reserva legal por 26,557 y reserva por valuación por 183,443.

### 10. Reserva legal

La Ley requiere que se transfiera a la reserva legal por lo menos el 10% de la utilidad neta anual, hasta que la reserva llegue por lo menos al 50% del capital social. Dicha reserva no puede distribuirse como dividendo en efectivo, excepto en caso de liquidación de la Compañía,

## Notas a los estados financieros (continuación)

pero puede utilizarse para cubrir pérdidas de operación o para capitalizarse.

### 11. Reserva de capital

El saldo de la reserva de capital no podrá distribuirse como utilidades ni utilizarse para pagar el capital suscrito y no pagado, pero podrá ser capitalizada en la parte que exceda el valor de las pérdidas acumuladas o del año, si las hubiere, o ser devuelto a los accionistas en caso de liquidación.

### 12. Reserva de valuación

Representa el efecto neto de los ajustes efectuados como resultado de la valuación de las oficinas a valor de mercado (Véase nota 5). Este monto fue capitalizado durante el año 2003 (Véase nota 9).

### 13. Impuesto a la renta

#### (a) Situación fiscal-

La Compañía no ha sido fiscalizada desde su constitución en el año 1987.

De acuerdo con disposiciones legales, la autoridad tributaria tiene la facultad de revisar las declaraciones de impuesto a la renta de la Compañía dentro del plazo de tres años a partir de la presentación de la declaración.

#### (b) Tasa de impuesto-

El impuesto a la renta se calcula a una tasa del 25% sobre las utilidades tributables. En caso de que la Compañía reinvierta sus utilidades en el país, la tasa de impuesto a la renta será del 15% sobre el monto reinvertido, siempre y cuando se efectúe el correspondiente aumento de capital hasta el 31 de diciembre del siguiente año.

#### (c) Dividendos en efectivo-

Los dividendos en efectivo no son tributables.

Durante los años 2004 y 2003, la Compañía efectuó el pago de dividendos por 69,882 y 34,555 correspondientes al período 2003 y 2002 respectivamente.

#### (d) Conciliación tributaria-

Al 31 de diciembre del 2004 y 2003, las partidas que principalmente afectaron la utilidad contable para la

## Notas a los estados financieros (continuación)

determinación de la utilidad gravable de la Compañía, fueron las siguientes:

	<u>2004</u>	<u>2003</u>
<b>Utilidad neta antes de provisión para impuesto a la renta:</b>	55,950	97,771
<b>Más (menos):</b>		
Amortización de pérdidas fiscales amortizables	-	(25,553)
Gastos no deducibles	11,890	8,275
<b>Utilidad gravable 25%</b>	<u>67,840</u>	<u>80,493</u>
<b>Provisión para impuesto a la renta</b>	16,960	20,123
<b>Menos:</b>		
Retenciones en la fuente	10,155	10,961
<b>Impuesto a pagar</b>	<u>6,805</u>	<u>9,162</u>

**(e) Pérdidas fiscales amortizables-**

Las pérdidas tributables pueden deducirse en los cinco años siguientes, al que se originaron, sin que excedan del 25% de la utilidad tributable de cada año. Al 31 de diciembre del 2003, la Compañía amortizó pérdidas fiscales por 25,553, sin disponer de pérdidas fiscales para ejercicios futuros.

**(f) Reforma del Reglamento a la Ley de Régimen Tributario Interno**

Mediante Decreto Ejecutivo No. 2430 publicado en el suplemento al Registro Oficial No. 494 del 31 de diciembre del 2004, se emitieron reformas al Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno referentes a precios de transferencia de bienes y servicios entre partes relacionadas dentro y fuera del país. Estas reformas son aplicables a partir del ejercicio fiscal 2005, incluyen como aspectos principales lo siguiente:

- Definición y determinación de conceptos de partes relacionadas, principios de plena competencia, criterio de comparabilidad entre otros y los métodos para aplicar el principio de plena competencia.

## Notas a los estados financieros (continuación)

- Presentación por parte de los sujetos pasivos del impuesto a la renta que realicen operaciones con partes relacionadas de: (a) Anexo de Precios de Transferencia dentro de los cinco días posteriores a la presentación de la declaración del impuesto a la renta y (b) Informe Integral de Precios de Transferencia; en un plazo no mayor de seis meses a la presentación de la mencionada declaración.
- Establece como Referencia Técnica a ser utilizada para la aplicación de precios de transferencia las "Directrices en Materia de Precios de Transferencia a Empresas Multinacionales y Administraciones Tributarias", aprobadas por el Consejo de la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económico (OCDE) en 1995, siempre y cuando éstas sean congruentes con las leyes tributarias vigentes y los tratados celebrados por el Ecuador.

### 14. Jubilación e Indemnización

#### (a) Jubilación-

Mediante Resolución publicada en el Registro Oficial No. 421 del 28 de enero de 1983, la Corte Suprema de Justicia dispuso que los empleados tienen derecho a la jubilación patronal, mencionada en el Código del Trabajo, sin perjuicio de la que les corresponda según la Ley de Seguro Social Obligatorio. De conformidad con lo que menciona el Código del Trabajo y en base a las reformas publicadas en el Suplemento del Registro Oficial No. 359 del 2 de julio del 2001 en el que se establecen los montos mínimos mensuales por pensiones jubilares, los empleados que por veinticinco años o más hubieren prestado servicios continuada o interrumpidamente, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores. Adicionalmente, los empleados que a la fecha de su despido hubieren cumplido veinte años, y menos de veinte cinco años de trabajo continuada o interrumpidamente, tendrán derecho a la parte proporcional de dicha jubilación.

## Notas a los estados financieros (continuación)

Al 31 de diciembre del 2004 y 2003, la Compañía no había efectuado provisión alguna por este concepto.

### (b) Reserva por Indemnización-

De acuerdo con el Código del Trabajo, la Compañía tiene un pasivo por indemnizaciones con los empleados que se separen bajo ciertas circunstancias. Una parte de este pasivo probablemente no será exigible por la separación voluntaria de algunos empleados.

La Compañía tiene la política de registrar las indemnizaciones en los resultados del año en que se incurren.

### 15. Comisiones ganadas

Al 31 de diciembre del 2004 y 2003, las comisiones ganadas incluyen comisiones por administración y estructuración de fideicomisos.

### 16. Otros Ingresos

Al 31 de diciembre del 2004 y 2003, la cuenta otros ingresos estaba constituida de la siguiente manera:

	<u>2004</u>	<u>2003</u>
Ariendos cobrados a compañías relacionadas (Véase Nota 19 (b))	14,106	12,840
Asesoría fiduciaria	10,450	17,850
Comisión por venta de suites y palcos del estadio del Club Liga Deportiva Universitaria	19,250	1,900
Elaboración de documentos para titularización de cartera	4,989	3,200
Honorarios por liquidaciones y reformas de fideicomisos	11,179	19,645
Otros menores	856	338
	<u>60,830</u>	<u>55,773</u>

### 17. Servicios de terceros

Al 31 de diciembre del 2004 y 2003, incluye principalmente honorarios pagados a profesionales y compañías relacionadas que apoyan la estructuración de fideicomisos.

Notas a los estados financieros (continuación)

**18. Otros gastos**

Al 31 de diciembre del 2004 y 2003, otros gastos operacionales se formaban de la siguiente manera:

	<u>2004</u>	<u>2003</u>
Bonos a ejecutivos y honorarios	130,434	13,428
Alquiler locales y parqueaderos	25,447	19,825
Otros	83,113	71,107
	<u>238,994</u>	<u>104,360</u>

**19. Partes relacionadas**

Durante el año se efectuaron las siguientes transacciones con compañías relacionadas, cuyos precios de intercambio son fijados por las partes:

**(a) Servicios recibidos**

	<u>2004</u>	<u>2003</u>
Honorarios por asesoría fiduciaria	52,913	13,428
Remuneraciones a administradores (accionistas) (*)	122,826	117,250
Estudios de mercado sobre análisis del sector de la construcción y preferencias inmobiliarias (**)	58,696	-
Servicios recibidos por estructuración de fideicomisos y otros(***)	61,054	47,289
	<u>295,489</u>	<u>177,967</u>

(\*) Corresponde a remuneraciones mensuales a las gerencias de Quito y Guayaquil, persona que también son accionistas de la Compañías.

(\*\*) Corresponde a servicios recibidos de acuerdo con contratos suscritos con Inmobiliaria Centauro S.A. y Carpetex S. A. para la prestación de servicios profesionales en el asesoramiento especializado respecto a lo relacionado con el sector inmobiliario dentro del cantón Quito y sus zonas de influencia. Estos estudios son utilizados en los proyectos inmobiliarios que maneja la Compañía. Este asesoramiento se lo realiza de manera verbal o por

## Notas a los estados financieros (continuación)

escrito en cualquier momento, a través de estudios, informes, reportes y/o afines; o asistiendo a reuniones donde se traten determinados puntos y/o proyectos. Los honorarios pagados por estos estudios fueron 10,000 y 48,696 a cada una de las compañías antes mencionadas respectivamente.

(\*\*\*) Corresponde a servicios recibidos de acuerdo con convenio de alianza estratégica de fecha agosto del 2002 firmado con Moore Stephens Profile Cía. Ltda. por tiempo indefinido, para la estructuración en materia legal y tributaria de los fideicomisos administrados por la Compañía. La distribución de los honorarios de estructuración varía de acuerdo con el tipo de fideicomiso y de acuerdo con quien de las dos partes refiera el negocio, con una participación para Moore Stephens Profile Consultores Cía. Ltda. de entre el 50% y 80% y entre el 75% y 80% respectivamente. Durante el año 2004, Moore Stephens Profile Consultores Cía. Ltda. facturó adicionalmente a los porcentajes establecidos un valor de 18,826.

### (b) Servicios prestados

Durante los años 2004 y 2003, los servicios prestados corresponden a arriendos de inmuebles e instalaciones por 14,106 y 12,840 respectivamente.

## 20. Fideicomisos administrados

Al 31 de diciembre del 2004 y 2003 las cuentas de orden se resumen de la siguiente manera y corresponden a los patrimonios autónomos de los fideicomisos administrados:

	<u>2004 (*)</u>	<u>2003</u>
Fideicomisos de administración	92,026,864	59,502,815
Fideicomisos de garantía	77,381,065	61,181,853
Fideicomisos inmobiliarios	8,222,460	8,634,610
Fideicomisos de titularización	20,013,215	48,452,232
	<u>197,643,604</u>	<u>177,771,510</u>

Los activos correspondientes a los fideicomisos de administración, garantía e inmobiliarios, administrados por la Compañía son como sigue:

## Notas a los estados financieros (continuación)

	2004 (*)	2003
<b><u>Fideicomisos de administración</u></b>		
Fideicomiso 9 de Octubre	1,180,604	1,246,960
Fideicomiso ABSA Ecuador	1,225	-
Fideicomiso ACCE ISO	7,878	-
Fideicomiso Administración A-L- 2004	7,841	-
Fideicomiso Administración Inmobiliaria Edubatroche	29,159	29,991
Fideicomiso Administración La Unión	500,000	-
Fideicomiso Administración Mantuano Dos	-	375,433
Fideicomiso Administración Portocanela	(152)	85
Fideicomiso Alflor	-	161,337
Fideicomiso Arrayanes Trust	43,615	53,414
Fideicomiso Autocom Amazonas	-	210,433
Fideicomiso Best Supply	-	(1,364)
Fideicomiso Bolivariano - Comandato	-	315
Fideicomiso Casa Uno Concepción	3,826	-
Fideicomiso Coruman	13,433	13,433
Fideicomiso El Jordán	1,201,657	-
Fideicomiso Fiadhot	46,987	-
Fideicomiso Fimall	4,927,526	4,927,526
Fideicomiso Financiamiento Carrizal Chone	(17,781)	-
Fideicomiso Mercantil Flujos C.R.M.	(1,297)	(856) (**)
Fideicomiso Flujos Ponce Yopez	324,273	-
Fideicomiso FM 1 - Inmoacciones	2,681,190	2,682,166
Fideicomiso FM 2 - Derechos		
Fiduciarios Inmobiliarios	2,631,849	2,641,097
Fideicomisos G & A	60,389	-
Fideicomiso Mercantil Hipotecario Basa	12,487,160	5,387,993 (**)
Fideicomiso Mercantil Hipotecario Basa Uno	12,487,376	5,388,013 (**)
Fideicomiso Hermanos Valencia - Jamriska	109,818	88,948
Fideicomiso Mercantil Irrevocable Howard Johnson Guayaquil	3,788,198	1,731,622 (**)

## Notas a los estados financieros (continuación)

	<u>2004 (*)</u>	<u>2003</u>	
Fideicomiso Mercantil Irrevocable			
Howard Johnson Manta	-	698,258	(**)
Fideicomiso Imporsico	588,043	588,075	
Fideicomiso Iñaquito	1,123,294	-	
Fideicomiso Ineuca	1,164,333	-	
Fideicomiso Mercantil Liga			
Deportiva Universitaria	6,308,951	9,860,470	(**)
Fideicomiso La Carolina	173,843	-	
Fideicomiso La Coruña	1,093,566	1,123,708	
Fideicomiso La Familiar	6,487,893	-	
Fideicomiso La Familiar Acciones	168,745	-	
Fideicomiso La Victoria Autogas La			
Leticia	74,350	-	
Fideicomiso Landuni	710,306	-	
Fideicomiso Lomas de Cumbayá	115,046	115,046	
Fideicomiso Manageneración			
Acciones	1,099,670	-	
Fideicomiso Moderna PMA Flujos	-	21,932	
Fideicomiso Mercantil para			
Operación y Mantenimiento de los			
Trasvases Manabí	126,493	547,984	(**)
Fideicomiso Palermo	-	430,670	
Fideicomiso Promounión	4,304,374	4,358,348	
Fideicomiso Puerta del Sol 001	313,371	328,661	
Fideicomiso Punta Blanca Yatch			
Club	-	-	
Fideicomiso Rancho San Francisco	10,482,349	15,591,503	(**)
Fideicomiso RSF Flujos	2,967,214	-	
Fideicomiso Sicofactor	341	354	
Fideicomiso Sicopopular	-	-	
Fideicomiso Sistema Carrizal Chone	-	(23)	
Fideicomiso Sumac Cucho	2,598	2,631	
Fideicomiso Teojama Acciones	11,310,272	-	
Fideicomiso Terrazas de Casa			
Blanca	926,388	926,408	
Fideicomiso Tranche II	(186,211)	(186,211)	
Fideicomiso Transinvest II	1,000	1,000	
Fideicomiso World Trade Center	155,860	157,457	(**)
	<u>92,026,864</u>	<u>59,502,815</u>	

Notas a los estados financieros (continuación)

	2004 (*)	2003	
<b><u>Fideicomisos de garantía</u></b>			
Fideicomiso ABN Pichincha -			
Garantía Inmuebles	12,827,364	14,415,848	
Fideicomiso Amagasí	337,118	345,210	(**)
Fideicomiso Cabletek Garantía	2,710,765	-	
Fideicomiso Celeste	4,217	-	
Fideicomiso César Guerrero -			
Reybanpac	1,203,588	1,212,764	
Fideicomiso Colegio Menor - Flujos	8,231,774	4,504,763	
Fideicomiso Colegio Menor - Crijalva			
Garantía	746	-	
Fideicomiso EBC Garantía 001	406,239	538,217	
Fideicomiso Ecuavitro	-	116,986	
Fideicomiso Edubatroche Bolívar			
Garantía	222,164	227,909	
Fideicomiso Enkador	3,080,709	3,111,222	
Fideicomiso Enriquez Banco			
Amazonas	242,681	247,959	
Fideicomiso Espinel Loor	630,427	-	
Fideicomiso Flaris	786,277	811,765	
Fideicomiso Garantía de Azul	25,697	-	
Fideicomiso Grupo Sindicado de			
Bancos Promarisco	9,915	-	
Fideicomiso Icaro	-	-	
Fideicomiso Instrumentos			
Financieros	303,978	2,943,741	
Fideicomiso Interanco	268,750	-	
Fideicomiso La Fabril El Naranjo	2,995,645	-	
Fideicomiso La Fabril - Bunge	5,008,630	2,359,588	
Fideicomiso La Fabril - Varios			
Acreedores	1,669,176	1,509,308	
Fideicomiso La Favorita	16,932,276	18,986,914	
Fideicomiso La Leticia (Tesca)	5,253	5,251	
Fideicomiso Lovimo - Flujos y			
Garantía	842,843	747,999	
Fideicomiso Mabe - Comandato			
Garantía	-	1,692	
Fideicomiso Marluna Marfisco			
Garantía	1,663	-	
Fideicomiso Motransa Garantía	4,633,835	4,806,450	
Fideicomiso Mutualista Pichincha	1,007,390	1,953,089	
Fideicomiso Nedetel - Banda Ancha	2,130,293	1,000	
Fideicomiso Perlabi - Flujos	221,420	195,182	

Notas a los estados financieros (continuación)

	<u>2004 (*)</u>	<u>2003</u>	
Fideicomiso Preduca Garantía	5,324,816	-	
Fideicomiso Prolarva Garantía	100,719	-	
Fideicomiso Promarisco Garantía Bolivariano	456,282	-	
Fideicomiso Promarisco Garantía Produbanco	2,341,982	-	
Fideicomiso Promotora Colón	-	-	
Fideicomiso Rubio – Silva	3,106	3,261	
Fideicomiso Samán Garantía	225,241	-	
Fideicomiso Sánchez Garantía	656,233	-	
Fideicomiso Sindicato Solar Diecinueve Durán	109,815	-	
Fideicomiso Tensiolit	-	29,140	
Fideicomiso Tremko	1,422,038	2,106,598	
	<u>77,381,065</u>	<u>61,181,856</u>	
<b><u>Fideicomisos Inmobiliarios</u></b>			
Fideicomiso Altovalle	17,079	243,853	(**)
Fideicomiso Balcón de Cuenca	307,129	307,129	(**)
Fideicomiso Belvedere	-	48,152	(**)
Fideicomiso Buenavista	724,964	17,001	(**)
Fideicomiso Canaán II	-	95,474	(**)
Fideicomiso La Jolla	493,438	-	
Fideicomiso Mercantil Irrevocable Lantermo - Mupi	727,903	512,176	(**)
Fideicomiso Maderos	21,063	111,465	(**)
Fideicomiso Mercantil Mupiclase	1,375,945	1,365,945	(**)
Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Portofino - Mupi	2,281,957	1,591,215	(**)
Fideicomiso Quiteño Libre	77,298	77,297	(**)
Fideicomiso San Felipe del Pinar	249,981	249,981	
Fideicomiso Mercantil San Isidro	1,945,703	4,014,922	(**)
	<u>8,222,460</u>	<u>8,634,610</u>	

Notas a los estados financieros (continuación)

	<u>2004 (*)</u>	<u>2003</u>	
<b><u>Fideicomisos de titularización</u></b>			
Fideicomiso Segunda Titularización			
Cartera Automotriz Amazonas	13,290,280	-	
Fideicomiso Mercantil Titularización			
de Cartera Automotriz Amazonas	2,382,415	6,498,335	(**)
Fideicomiso Titularización Cartera			
Tarjeta Mastercard	-	27,421,350	(**)
Fideicomiso Titularización Cartera			
de Consumo - Unibanco	4,340,520	14,532,548	(**)
	<u>20,013,215</u>	<u>48,452,232</u>	

(\*) Fideicomisos no auditados.

(\*\*) Fideicomisos auditados.

Las características principales de los fideicomisos son las siguientes:

**(a) Fideicomiso de administración o flujos**

Los fideicomisos de administración o flujos, fueron constituidos con la finalidad de que los bienes administrados, la fiduciaria los custodie, administre, planifique, cobre y pague, invierta o transfiera. Las características principales de estos fideicomisos son las siguientes:

- Recibir en el patrimonio los activos registrados en el balance de la constituyente.
- Contratar la custodia de los documentos de crédito entregados en el fideicomiso mercantil a través de una institución legalmente autorizada para el efecto.
- Administrar los activos que componen el patrimonio autónomo del fideicomiso y ejecutar las acciones necesarias para la recaudación de las sumas de dinero que correspondan.
- Informar a los deudores del constituyente mediante el envío de un balance, de conformidad con las normas establecidas en el contrato.

## Notas a los estados financieros (continuación)

- Mantener los bienes que administra, separado de los otros fideicomisos que administra y de los bienes propios.
- Cumplir con el pago de los impuestos y demás gravámenes en que se incurra con ocasión del perfeccionamiento, desarrollo y liquidación del contrato.
- Realizar todos los actos y suscribir todos los contratos necesarios para el cumplimiento de los encargos referidos en el contrato.
- Guardar sigilo y reserva de la información.
- Reportar el informe de actividades de la constituyente.
- Conservar, proteger y defender los activos que integran el fideicomiso mercantil.
- Proteger los documentos que prueben el cumplimiento de su gestión hasta la liquidación del contrato del fideicomiso.

### **(b) Fideicomiso de garantía**

Los fideicomisos de garantía, fueron constituidos con la finalidad de garantizar exclusivamente obligaciones con terceros. Las características principales de estos fideicomisos son las siguientes:

- Garantizar el cumplimiento de las obligaciones que la deudora tenga con terceros.
- En caso de incumplimiento de la deudora, la fiduciaria procederá con las gestiones necesarias para satisfacer las obligaciones de pago a favor de la acreedora designada de conformidad con el contrato
- La fiduciaria delegará la custodia de los bienes en la constituyente o tercero designado en el contrato.
- Ordenar que los constituyentes adopten bajo su cargo las medidas necesarias para el mantenimiento de los bienes.
- Contratar una póliza de seguros con cargo al patrimonio fiduciario, obligación del constituyente.

## Notas a los estados financieros (continuación)

- Transferir a los constituyentes o a quienes estos designaren los bienes fideicomitidos una vez satisfechas las obligaciones garantizadas.
- Presentar informes de sus labores a la constituyente, beneficiaria y organismos de control.
- Emitir un certificado de garantía fiduciaria en el que se establezca la calidad de acreedora en el fideicomiso si así se contempla en el contrato.

### (c) Fideicomiso Inmobiliario

El fideicomiso inmobiliario consiste en que el fideicomitente, si es dueño de un predio sobre el cual se desarrollará el proyecto, o un fideicomitente promotor, que no necesariamente es dueño del terreno, transfiere determinados bienes y/o derechos al fiduciario para que éste cumpla con diversos encargos y así lograr desarrollar un proyecto inmobiliario específico.

- Control de Preventas: Asegurar a los promitentes compradores de un proyecto inmobiliario, que el dinero por ellos aportado les será reintegrado completamente más los rendimientos respectivos, en caso de que el proyecto no llegare a alcanzar el punto de equilibrio fiduciario.
- Administración de Recursos: El principal objetivo de este tipo de fideicomiso es dar la seguridad a los promitentes compradores, de que el dinero por ellos invertido está siendo canalizado única y exclusivamente a la ejecución del proyecto
- y de acuerdo a las especificaciones previamente acordadas.
- Inmobiliario Integral: El fideicomiso inmobiliario integral tiene por objeto controlar las preventas de un proyecto, verificar el correcto destino de los recursos recibidos y garantizar con la propiedad del proyecto cualquier tipo de financiamiento, al que se haya accedido, para la ejecución del mismo.

Este tipo de esquema se aplica tanto a proyectos que vayan a ser vendidos a precio fijo persiguiendo una utilidad inmobiliaria, como en proyectos que vayan a ser desarrollados al costo.

## Notas a los estados financieros (continuación)

### (d) Fideicomiso de Titularización

Los fideicomisos de titularización tienen como objetivo proveer de liquidez al fideicomitente, emitiendo títulos valores respaldados por los bienes o derechos transferidos en fideicomiso, los mismos que tienen que ser cuidadosamente calificados.

Estos bienes deben necesariamente poder ser efectivizados en el transcurso del tiempo, para cancelar, con estos valores, los títulos colocados cuando llegue su vencimiento

### 21. Encargos Fiduciarios

Al 31 de diciembre de 2004, la compañía mantiene contratos por los siguientes encargos fiduciarios:

- Centro Gráfico
- Fiduciario PMA
- Perforec
- Urazul
- Conklin
- Etapatelecom
- Bella María
- Sanchez
- La Familiar
- Asia Maritime
- Lucina
- Preduca

### 22. Reclasificación de cifras

Ciertas cifras de los estados financieros del 2003, fueron reclasificadas para hacerlas comparables con la del año 2004.