



P.O. Box: 17-15-0038B
Quito
Ecuador

Av. República de El Salvador
No. 734 y Portugal
Ed. Athos, Piso 3
Quito

Telefax: (593-2) 244-4225
244-4228
245-0356
245-0851
245-0930

Informe de los Auditores Independientes

A la Junta de Accionistas
INMOCITI S. A.:

Hemos efectuado la auditoría de los balances generales adjuntos de Inmociti S. A. al 31 de diciembre del 2003 y 2002, y de los estados conexos de utilidades, de evolución del patrimonio y de flujos de efectivo por los años que terminaron en esas fechas. Estos estados financieros son responsabilidad de la administración de Inmociti S. A.. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros con base en nuestras auditorías.

Efectuamos nuestras auditorías de acuerdo con normas ecuatorianas de auditoría. Esas normas requieren que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros están libres de errores significativos. Una auditoría incluye examinar, sobre una base selectiva, la evidencia que respalda los montos y las revelaciones en los estados financieros. Una auditoría incluye evaluar tanto los principios de contabilidad utilizados y las estimaciones significativas hechas por la administración, como la presentación en conjunto de los estados financieros. Consideramos que nuestras auditorías ofrecen 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 Inmociti S. A. al 31 de diciembre del 2003 y 2002, y los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo por los años que terminaron en esas fechas, de conformidad con las normas ecuatorianas de contabilidad.

SC-RNAE 069

13 de febrero del 2004

Gino A. Erazo, Socio
Registro No. 17121



KPMG del Ecuador Cia. Ltda.
Firma Miembro de KPMG Internacional,
una Asociación Suiza

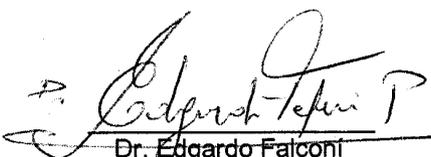
INMOCITI S. A.
(Quito - Ecuador)

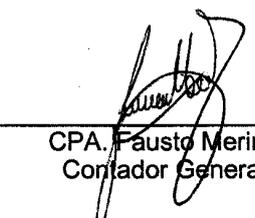
Balances Generales

31 de diciembre del 2003 y 2002

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

<u>Activos</u>	<u>2003</u>	<u>2002</u> reestructurados (nota 2)
Activos circulantes:		
Efectivo en caja y bancos (nota 9)	US\$ 277.167	154.859
Inversiones a corto plazo (nota 3)	-	598.000
Cuentas por cobrar	<u>4.839</u>	<u>71.808</u>
Total activos circulantes	282.006	824.667
Propiedades, neto (nota 4)	561.823	597.741
Inversiones a largo plazo - acciones de subsidiarias (nota 5)	2.104.144	1.989.923
Otros activos	<u>-</u>	<u>6.750</u>
	<u>US\$ 2.947.973</u>	<u>3.419.081</u>
 <u>Pasivos y Patrimonio de los Accionistas</u>		
Pasivos circulantes:		
Cuentas por pagar	US\$ 64.634	15.232
Préstamos (nota 6)	1.395.000	1.843.000
Impuestos a la renta por pagar (nota 7)	<u>17.959</u>	<u>115.859</u>
Total pasivos circulantes	1.477.593	1.974.091
Patrimonio de los accionistas:		
Capital acciones - autorizadas, suscritas y pagadas 73.289 acciones con un valor nominal de US\$ 0,04 cada una	2.932	2.932
Aportes para futuras capitalizaciones	76.493	76.493
Reserva legal (nota 8)	1.466	1.466
Capital adicional (nota 8)	789.353	789.353
Utilidades disponibles (nota 8)	<u>600.136</u>	<u>574.746</u>
Total patrimonio de los accionistas	1.470.380	1.444.990
	<u>US\$ 2.947.973</u>	<u>3.419.081</u>


Dr. Edgardo Falconi
Gerente General


CPA. Fausto Merino
Contador General

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.

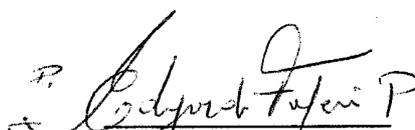
INMOCITI S. A.

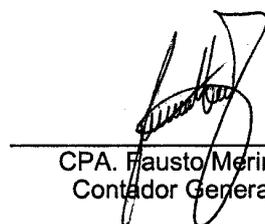
Estados de Utilidades

Años que terminaron el 31 de diciembre del 2003 y 2002

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

	<u>2003</u>	2002 reestructurados (<u>nota 2</u>)
Ingresos de operación:		
Arriendos (nota 9)	US\$ 645.266	660.000
Utilidad por valuación de inversiones a largo plazo - acciones de subsidiarias por el método patrimonial (nota 2)	<u>114.221</u> 759.487	<u>97.827</u> 757.827
Gastos de operación, administrativos y generales	<u>186.158</u>	<u>151.287</u>
Utilidad en operación	573.329	606.540
Otros ingresos (gastos):		
Intereses ganados	16.992	73.329
Otros	<u>(3.433)</u>	<u>(2.763)</u>
Otros ingresos, neto	<u>13.559</u>	<u>70.566</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta	586.888	677.106
Impuesto a la renta, estimado (nota 7)	<u>98.078</u>	<u>115.859</u>
Utilidad neta (nota 8)	US\$ <u>488.810</u>	<u>561.247</u>
Utilidad por acción ordinaria (nota 1-i)	US\$ <u>6.67</u>	<u>7.66</u>


 Dr. Edgardo Falconi
 Gerente General


 CPA. Fausto Merino
 Contador General

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.

INMOCITI S. A.

Estados de Evolución del Patrimonio

Años que terminaron el 31 de diciembre del 2003 y 2002

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

	<u>Capital acciones</u>	<u>Aportes para futuras capitalizaciones</u>	<u>Reserva legal</u>	<u>Capital adicional</u>	<u>Utilidades disponibles</u>	<u>Total patrimonio de los accionistas</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2001, como fueron previamente informados	US\$ 2.932	76.493	1.466	789.353	516.919	1.387.163
Ajuste por la actualización de las inversiones en acciones al valor patrimonial (nota 2)	-	-	-	-	<u>13.499</u>	<u>13.499</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2001, reestructurados	2.932	76.493	1.466	789.353	530.418	1.400.662
Utilidad neta	-	-	-	-	561.247	561.247
Dividendos pagados	-	-	-	-	<u>(516.919)</u>	<u>(516.919)</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2002, reestructurados	US\$ <u>2.932</u>	<u>76.493</u>	<u>1.466</u>	<u>789.353</u>	<u>574.746</u>	<u>1.444.990</u>

Idos al 31 c
omo fueron

Ajuste por
Inversio
patrimo

Idos al 31 c
restructurac

Utilidad nel

Dividendos

Idos al 31 c

(Continúa)

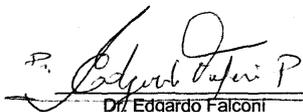
anse las nc

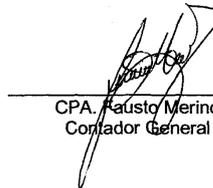
INMOCITI S. A.

Estados de Evolución del Patrimonio, continuación

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

	Capital acciones	Aportes para futuras capitalizaciones	Reserva legal	Capital adicional	Utilidades disponibles	Total patrimonio de los accionistas
Saldos al 31 de diciembre del 2002, como fueron previamente informados	US\$ 2.932	76.493	1.466	789.353	463.420	1.333.664
Ajuste por la actualización de las Inversiones en acciones al valor patrimonial (nota 2)	-	-	-	-	111.326	111.326
Saldos al 31 de diciembre del 2002, reestructurados	2.932	76.493	1.466	789.353	574.746	1.444.990
Utilidad neta	-	-	-	-	488.810	488.810
Dividendos pagados	-	-	-	-	(463.420)	(463.420)
Saldos al 31 de diciembre del 2003	US\$ <u>2.932</u>	<u>76.493</u>	<u>1.466</u>	<u>789.353</u>	<u>600.136</u>	<u>1.470.380</u>


 Dr. Edgardo Falconi
 Gerente General


 CPA. Fausto Merino
 Contador General

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.

INMOCITI S.A.

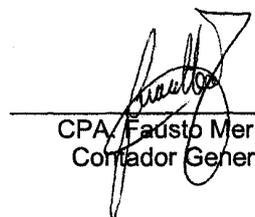
Estados de Flujos de Efectivo

Años que terminaron el 31 de diciembre del 2003 y 2002

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

	<u>2003</u>	2002 reestructurados (nota 2)
Flujos de efectivo de las actividades de operación:		
Efectivo recibido de clientes y otros	US\$ 715.552	653.327
Efectivo pagado a proveedores y otros	(245.598)	(121.339)
Impuesto a la renta pagado	(51.218)	(129.283)
Intereses ganados	<u>16.992</u>	<u>73.329</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	435.728	476.034
Flujos de efectivo provisto por las actividades de inversión:		
Adiciones inversiones a largo plazo	-	(598.363)
Recuperación de inversiones a corto plazo	<u>598.000</u>	<u>906.921</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de inversión	598.000	308.558
Flujos de efectivo utilizado en las actividades de financiamiento:		
Pagos de préstamos	(448.000)	(157.000)
Dividendos pagados	<u>(463.420)</u>	<u>(516.919)</u>
Efectivo neto utilizado por las actividades de financiamiento	<u>(911.420)</u>	<u>(673.919)</u>
Aumento neto del efectivo y equivalentes de efectivo	122.308	110.673
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	<u>154.859</u>	<u>44.186</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	US\$ <u>277.167</u>	<u>154.859</u>
Conciliación de la utilidad neta con el efectivo neto provisto por las actividades de operación:		
Utilidad neta	US\$ 488.810	561.247
Ajustes por partidas que no requieren (proveen) efectivo:		
Depreciación de propiedades	35.918	35.918
Utilidad por la valuación de inversiones a largo plazo – acciones de subsidiarias	(114.221)	(97.827)
Variación neta en activos y pasivos:		
Disminución en cuentas por cobrar	71.808	77
Aumento de pagos anticipados	(4.839)	-
Disminución (aumento) otros activos	6.750	(6.750)
Disminución en cuentas por pagar	<u>(48.498)</u>	<u>(16.631)</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	US\$ <u>435.728</u>	<u>476.034</u>


 Dr. Edgardo Falconi
 Gerente General


 CPA Fausto Merino
 Contador General

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.

INMOCITI S. A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre del 2003 y 2002

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

(1) Resumen de las Políticas Importantes de Contabilidad

(a) Descripción del Negocio

La Compañía fue constituida en la ciudad de Quito, República del Ecuador el 27 de marzo de 1991 bajo la denominación social de INMOCITI S. A.. El objeto social de la Compañía es el corretaje, planificación, construcción, compra, venta, administración, promoción, parcelación, anticresis, permuta y arrendamiento de bienes inmuebles; administrar obras de urbanización; y en general está facultada para desarrollar todas las actividades propias de una compañía inmobiliaria. La Compañía es subsidiaria de Corpifexsa S. A., una compañía ecuatoriana.

(b) Entorno Económico

Con la adopción en marzo del 2000 del esquema monetario de dolarización, la construcción y funcionamiento del nuevo oleoducto de crudos pesados, el alto precio internacional del petróleo y la asistencia del Fondo Monetario Internacional, entre otros factores, la economía ecuatoriana ha experimentado estabilidad y desaceleración de la inflación; sin embargo, mientras no se implanten las reformas estructurales necesarias para mejorar la productividad y competitividad del sector real de la economía o se adopten políticas para impulsar el crecimiento económico, la estabilidad de la economía ecuatoriana continúa dependiendo del precio internacional del petróleo y de la asistencia del Fondo Monetario Internacional y organismos multilaterales de crédito.

(c) Base de Presentación

Los estados financieros son presentados en dólares de los Estados Unidos de América, moneda de medición de la Compañía y de curso legal y de unidad de cuenta del Ecuador desde marzo del 2000.

La Compañía prepara sus estados financieros de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), las que han sido adoptadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador y son similares a las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) de las que se derivan; sin embargo, no todas las Normas Internacionales de Contabilidad han sido actualizadas en función de los cambios o enmiendas introducidas en las Normas Internacionales de Contabilidad. Para aquellas situaciones específicas que no están consideradas en las Normas Ecuatorianas de Contabilidad se siguen las políticas o prácticas establecidas o permitidas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

Las principales diferencias entre las Normas Ecuatorianas de Contabilidad y prácticas establecidas o permitidas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador y las Normas Internacionales de Contabilidad se describen a continuación:

- Las normas internacionales de contabilidad requieren que se reconozca en los estados financieros el impuesto diferido resultante de las diferencias entre los saldos de los activos y pasivos reportados para propósitos financieros (de acuerdo a normas ecuatorianas de contabilidad) y los reportados para propósitos tributarios.
- Las Normas Internacionales de Contabilidad requieren revelaciones adicionales tales como el valor razonable de los instrumentos financieros y la exposición a riesgos de tasas de interés, de crédito, de tasa de cambio y de valor razonable para cada clase de activos y pasivos financieros.

(Continúa)

INMOCITI S. A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

(d) Efectivo y Equivalentes de Efectivo

La Compañía para propósito de presentación del estado de flujos de efectivo considera como efectivo y equivalentes de efectivo los saldos de efectivo en caja y bancos.

(e) Inversiones a Corto Plazo

Las inversiones en valores constituyen depósitos a plazo, los cuales han sido contabilizados al valor invertido, el cual no difiere del valor de mercado. Los intereses que generan las inversiones a corto plazo se llevan a resultados por el método del devengado.

(f) Inversiones a Largo Plazo - Acciones de Subsidiarias

Las inversiones en acciones en subsidiarias están registradas al valor patrimonial proporcional (véase nota 2). Bajo este método el valor registrado de las inversiones en acciones se incrementa o disminuye para reconocer en los resultados de la Compañía su participación en las utilidades o pérdidas de las subsidiarias; en tanto que los dividendos recibidos en efectivo se reducen de la inversión cuando se perciben o son declarados por la compañía emisora.

La Compañía considerando que su casa matriz (CORPIFEXSA S. A.) presenta los estados financieros consolidados y acogiéndose a lo permitido en la NEC No. 19 "Estados Financieros Consolidados y Contabilización de Inversiones en Subsidiarias" decidió no presentar los estados financieros consolidados con sus subsidiarias.

(g) Propiedades

Las propiedades están registradas en una base que se aproxima al costo de adquisición en dólares de los Estados Unidos de América, y se presentan neto de la depreciación acumulada.

El costo de la propiedad se deprecia en el 5% anual, aplicando el método de línea recta y en base a su vida útil estimada.

(h) Reconocimiento de Ingresos y Gastos

El ingreso por servicios prestados es reconocido en el estado de utilidades en proporción al estado de avance de la transacción a la fecha del balance general y no subsisten incertidumbres significativas relativas a la recuperación del valor del servicio prestado o de los costos asociados por un posible reclamo en el servicio. Los gastos son reconocidos por el método de causación.

(i) Utilidad por Acción Ordinaria

La utilidad por acción ordinaria se calcula considerando el promedio ponderado de acciones en circulación durante el año. El promedio de acciones en circulación fue 73.289 de US\$ 0,04 cada una en los años 2003 y 2002.

(j) Uso de Estimaciones

La preparación de los estados financieros de acuerdo con las normas ecuatorianas de contabilidad, requiere que la Administración de la Compañía realice estimaciones y supuestos que afectan los saldos reportados de activos y pasivos y revelación de contingentes a la fecha de los estados financieros. Los resultados reales podrían diferir de aquellas estimaciones y tales diferencias podrían ser significativas.

(Continúa)

INMOCITI S. A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

(2) Cambio en Política Contable

La Compañía en el 2003 optó por contabilizar las inversiones en acciones - subsidiarias por el método patrimonial proporcional, según lo establecido en la Norma de Contabilidad No. 19 "Estados Financieros Consolidados y Contabilización de las Inversiones en Subsidiarias". Previamente las inversiones en acciones - subsidiarias se contabilizaban al costo. Este cambio en política contable ha sido contabilizado en forma retrospectiva. Los estados financieros del 2002 han sido reestructurados para conformarlos con la nueva política adoptada. El efecto del cambio fue incrementar la utilidad neta en US\$97.827 o US\$1,33 por acción ordinaria en el 2002. El saldo de utilidades disponibles al 31 de diciembre del 2001 ha sido incrementado en US\$13.499 para reflejar el ajuste relativo a períodos anteriores al 2001.

(3) Inversiones a Corto Plazo

El saldo de inversiones temporales al 31 de diciembre del 2002 corresponde a depósitos a plazo en Banco Bolivariano S. A. por US\$ 598.000, los cuales devengan una tasa de interés anual del 5% a 93 días plazo.

(4) Propiedades

El movimiento de propiedades al y por los años que terminaron el 31 de diciembre del 2003 y 2002 es como sigue:

		<u>Costo</u>	<u>Depreciación acumulada</u>	<u>Valor neto</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2001	US\$	718.359	(84.700)	633.659
Gasto de depreciación		<u>-</u>	<u>(35.918)</u>	<u>(35.918)</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2002		718.359	(120.618)	597.741
Gasto de depreciación		<u>-</u>	<u>(35.918)</u>	<u>(35.918)</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2003	US\$	<u>718.359</u>	<u>(156.536)</u>	<u>561.823</u>

(5) Inversiones en Acciones- Subsidiarias

Al 31 de diciembre del 2003 y 2002 el siguiente es un detalle de las inversiones en acciones:

	<u>Porcentaje de participación</u>		<u>2003</u>	<u>2002</u>
Inmobirentsa S. A.; 17.445 acciones de US\$ 1 cada una (al costo US\$ 1.280.234)	100%	US\$	1.442.179	1.373.969
Inmobusiness S. A.; 10.327 acciones de US\$ 1 cada una (al costo US\$ 598.363)	<u>100%</u>		<u>661.965</u>	<u>615.954</u>
		US\$	<u>2.104.144</u>	<u>1.989.923</u>

(Continúa)

INMOCITI S. A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

(6) Préstamos

Al 31 de diciembre del 2003 la Compañía posee un préstamo de Citibank Nassau por US\$ 1.395.000 (US\$ 1.843.000 en el 2002) a 180 días plazo con una tasa de interés anual del 10%, que vence el 24 de marzo del 2004 (a 95 días plazo con una tasa de interés anual del 5% en el 2002).

(7) Impuesto a la Renta por Pagar

El gasto por impuesto a la renta que resultaría de aplicar la tasa impositiva corporativa del impuesto ecuatoriana del 25% a la utilidad antes de impuesto a la renta, neta de partidas conciliatorias, es como sigue:

		<u>2003</u>	<u>2002</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta	US\$	586.888	677.106
Menos ajuste por utilidad en valuación de inversiones en acciones (nota 2)		<u>-</u>	<u>97.827</u>
		586.888	579.279
Mas gastos no deducibles		5.711	15
Menos:			
Ingresos no gravados provenientes del ajuste contable de inversiones en acciones		(114.221)	-
Amortización de pérdidas de años anteriores		<u>(95.675)</u>	<u>(115.859)</u>
Utilidad gravable	US\$	<u>382.703</u>	<u>463.435</u>
Impuesto a la renta, estimado	US\$	<u>98.078</u>	<u>115.859</u>
Tasa impositiva efectiva		<u>16,7%</u>	<u>17,1%</u>

El movimiento de la cuenta de impuesto a la renta por pagar por los años que terminaron al 31 de diciembre del 2003 y 2002 es como sigue:

		<u>2003</u>	<u>2002</u>
Saldo al inicio del año	US\$	115.859	129.283
Impuesto a la renta del año		98.078	115.859
Anticipos pagados		(109.371)	-
Impuestos pagados		(51.218)	(129.283)
Retenciones efectuadas por terceros		<u>(35.389)</u>	<u>-</u>
Saldo al final del año	US\$	<u>17.959</u>	<u>115.859</u>

Al 31 de diciembre del 2003 las autoridades tributarias tienen pendiente la revisión de las declaraciones del impuesto a la renta correspondientes a los años de 2000 al 2003.

(Continúa)

INMOCITI S. A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

(8) Restricciones

Reserva Legal

La Ley de Compañías de la República del Ecuador dispone que las compañías anónimas transfieran a reserva legal un porcentaje no menor al 10% de las utilidades anuales, hasta igualar por lo menos el 50% del capital social de la compañía. Dicha reserva no puede distribuirse a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la compañía; sin embargo, puede ser utilizada para aumentos de capital o para cubrir pérdidas en las operaciones. La distribución de las utilidades es competencia de la Junta General de Accionistas, la cual tiene la facultad de reunirse dentro de los 90 días siguientes al cierre del año. Al 31 de diciembre del 2003 y 2002 el saldo de la reserva legal equivalente al 50% del capital social de la Compañía.

Capital Adicional

De acuerdo a las normas societarias vigentes, el saldo neto proveniente de las cuentas reserva por revalorización del patrimonio y reexpresión monetaria que figura en la cuenta capital adicional no está sujeto a distribución de los accionistas, pero puede ser objeto de capitalización, previa decisión de la junta general de accionistas.

(9) Saldos y Transacciones con Compañías Relacionadas

El siguiente es un detalle de los saldos y transacciones con compañías relacionadas al 31 de diciembre del 2003 y 2002:

		<u>2003</u>	<u>2002</u>
Balance general:			
Activos - efectivo en caja y bancos	US\$	277.167	154.859
Pasivos - préstamos		<u>1.395.000</u>	<u>1.843.000</u>
Estado de utilidades:			
Arriendos	US\$	<u>578.772</u>	<u>660.000</u>