

47.020

INMOCITI S. A.

Estados Financieros

31 de diciembre del 2004 y 2003

Con el Informe de los Auditores Independientes

INMOCITI S. A.

Indice del Contenido

Informe de los Auditores Independientes

Balances Generales

Estados de Utilidades

Estados de Evolución del Patrimonio

Estados de Flujos de Efectivo

Notas a los Estados Financieros



KPMG del Ecuador Cía. Ltda.
Av. República de El Salvador No. 734 y Portugal
Ap. Postal 17-15-0038B
Quito - Ecuador

Telefax: (593-2) 2450930
(593-2) 2450851
(593-2) 2450356

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 2004 y 2003, 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 2004 y 2003, 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

31 de marzo del 2005

Gino A. Erazo, Socio
Registro No. 17121

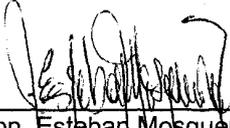
INMOCITI S. A.
(Quito - Ecuador)

Balances Generales

31 de diciembre del 2004 y 2003

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

<u>Activos</u>		<u>2004</u>	<u>2003</u>
Activos circulantes:			
Efectivo en caja y bancos (nota 7)	US\$	265.053	277.167
Cuentas por cobrar		<u>5.362</u>	<u>4.839</u>
Total activos circulantes		270.415	282.006
Propiedades, neto (nota 2)		525.905	561.823
Inversiones a largo plazo - acciones de subsidiarias (nota 3)		1.915.716	2.104.144
		<hr/>	<hr/>
	US\$	<u>2.712.036</u>	<u>2.947.973</u>
 <u>Pasivos y Patrimonio de los Accionistas</u>			
Pasivos circulantes:			
Cuentas por pagar	US\$	30.290	64.634
Préstamos (nota 4)		695.000	1.395.000
Interés por pagar		30.696	-
Impuesto a la renta por pagar (nota 5)		<u>77.382</u>	<u>17.959</u>
Total pasivos circulantes		833.368	1.477.593
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 6)		1.466	1.466
Capital adicional (nota 6)		789.353	789.353
Utilidades disponibles		<u>1.008.424</u>	<u>600.136</u>
Total patrimonio de los accionistas		1.878.668	1.470.380
Compromisos (nota 8)		<hr/>	<hr/>
	US\$	<u>2.712.036</u>	<u>2.947.973</u>


Econ. Esteban Mosquera
Representante Legal


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 2004 y 2003

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

	<u>2004</u>	<u>2003</u>
Ingresos de operación:		
Arriendos (nota 7)	US\$ 668.988	645.266
Utilidad por valuación de inversiones en acciones de subsidiarias por el método patrimonial	<u>23.227</u>	<u>114.221</u>
	692.215	759.487
Otros ingresos	2.403	-
Gastos de operación, administrativos y generales	<u>156.097</u>	<u>186.158</u>
Utilidad en operación	538.521	573.329
Otros ingresos (gastos):		
Intereses ganados	-	16.992
Otros	<u>(353)</u>	<u>(3.433)</u>
Otros (gastos) ingresos, neto	<u>(353)</u>	<u>13.559</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta	538.168	586.888
Impuesto a la renta, estimado (nota 5)	<u>129.880</u>	<u>98.078</u>
Utilidad neta	US\$ <u>408.288</u>	<u>488.810</u>
Utilidad por acción ordinaria (nota 1-h)	US\$ <u>5.57</u>	<u>6.67</u>


 Econ. Esteban Mosquera
 Representante Legal


 CPA. Fausto Merino
 Contador General

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.

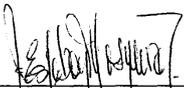
INMOCITI S. A.

Estados de Evolución del Patrimonio

Años que terminaron el 31 de diciembre del 2004 y 2003

(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, reestructurados	US\$	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		2.932	76.493	1.466	789.353	600.136	1.470.380
Utilidad neta		-	-	-	-	408.288	408.288
Saldos al 31 de diciembre del 2004	US\$	<u>2.932</u>	<u>76.493</u>	<u>1.466</u>	<u>789.353</u>	<u>1.008.424</u>	<u>1.878.668</u>


Econ. Esteban Mosquera
Representante Legal


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 2004 y 2003

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

		<u>2004</u>	<u>2003</u>
Flujos de efectivo de las actividades de operación:			
Efectivo recibido de clientes y otros	US\$	670.868	715.552
Efectivo pagado a proveedores y otros		(142.073)	(245.598)
Impuesto a la renta pagado		(52.564)	(51.218)
Intereses ganados		<u>-</u>	<u>16.992</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		476.231	435.728
Flujos de efectivo provisto por las actividades de inversión:			
Recuperación de inversiones		<u>211.655</u>	<u>598.000</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de inversión		211.655	598.000
Flujos de efectivo utilizado en las actividades de financiamiento:			
Pagos de préstamos		(1.395.000)	(448.000)
Dividendos pagados		-	(463.420)
Préstamos recibidos		<u>695.000</u>	<u>-</u>
Efectivo neto utilizado por las actividades de financiamiento		(700.000)	(911.420)
Aumento neto del efectivo y equivalentes de efectivo		(12.114)	122.308
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		<u>277.167</u>	<u>154.859</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	US\$	<u>265.053</u>	<u>277.167</u>
Conciliación de la utilidad neta con el efectivo neto provisto por las actividades de operación:			
Utilidad neta	US\$	408.288	488.810
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		(23.227)	(114.221)
Variación neta en activos y pasivos:			
(Aumento) en cuentas por cobrar		(523)	71.808
Aumento de pagos anticipados		-	(4.839)
Disminución (aumento) otros activos		-	6.750
Disminución en cuentas por pagar		<u>55.775</u>	<u>(48.498)</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	US\$	<u>476.231</u>	<u>435.728</u>


Econ. Esteban Mosquera
Representante Legal


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 2004 y 2003

(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 el esquema monetario de dolarización, el incremento de los ingresos provenientes del petróleo como resultado de la mayor producción privada y su alto precio internacional, las remesas de los emigrantes y la devaluación del dólar de los Estados Unidos de América, la economía ecuatoriana ha experimentado estabilidad, desaceleración de la inflación y crecimiento del producto interno bruto; sin embargo, mientras no se implanten las reformas estructurales necesarias para mejorar la productividad y competitividad de los demás sectores de la economía o se adopten políticas para impulsar su crecimiento, la estabilidad de la economía ecuatoriana continúa dependiendo del precio internacional del petróleo.

(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 Largo Plazo - Acciones de Subsidiarias

Las inversiones en acciones de subsidiarias están registradas al valor patrimonial proporcional. 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.

(f) 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.

(g) 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.

(h) 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 2004 y 2003.

(i) 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) Propiedades

El movimiento de propiedades al y por los años que terminaron el 31 de diciembre del 2004 y 2003 es como sigue:

		<u>Costo</u>	<u>Depreciación acumulada</u>	<u>Valor neto</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2002	US\$	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		718.359	(156.536)	561.823
Gasto de depreciación		<u>-</u>	<u>(35.918)</u>	<u>(35.918)</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2004	US\$	<u>718.359</u>	<u>(192.454)</u>	<u>525.905</u>

(3) Inversiones a Largo Plazo - Acciones de Subsidiarias

Al 31 de diciembre del 2004 y 2003 el siguiente es un detalle de las inversiones a largo plazo – acciones de subsidiarias:

	<u>Porcentaje de participación</u>	<u>2004</u>	<u>2003</u>
Inmobirentsa S. A.; 17.455 acciones de US\$ 1 cada una	100%	US\$ 1.299.010	1.442.179
Inmobusiness S. A.; 10.327 acciones de US\$ 1 cada una	<u>100%</u>	<u>616.706</u>	<u>661.965</u>
		US\$ <u>1.915.716</u>	<u>2.104.144</u>

(4) Préstamos

El siguiente es un detalle de préstamos al 31 de diciembre del 2004 y 2003:

	<u>2004</u>	<u>2003</u>
Corpifexsa S. A.; plazo de 240 días, tasa de interés anual del 10% y vencimiento el 27 de marzo del 2005	US\$ 695.000	-
Citibank, N. A. Nassau; a 180 días plazo, tasa de interés anual del 10% y vencimiento el 24 de marzo del 2004	<u>-</u>	<u>1.395.000</u>
	US\$ <u>695.000</u>	<u>1.395.000</u>

(Continúa)

INMOCITI S. A.

Notas a los Estados Financieros

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

(5) 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>2004</u>	<u>2003</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta	US\$	538.168	586.888
Mas gastos no deducibles		4.579	5.711
Menos:			
Ingresos no gravados provenientes del ajuste contable de inversiones en acciones		(23.227)	(114.221)
Amortización de pérdidas de años anteriores		<u>-</u>	<u>(95.675)</u>
Utilidad gravable	US\$	<u>519.520</u>	<u>382.703</u>
Impuesto a la renta, estimado	US\$	<u>129.880</u>	<u>98.078</u>

El movimiento de la cuenta impuesto a la renta por pagar al y por los años que terminaron el 31 de diciembre del 2004 y 2003 es como sigue:

		<u>2004</u>	<u>2003</u>
Saldo al inicio del año	US\$	17.959	115.859
Ajustes		(2.403)	-
Impuesto a la renta del año		129.880	98.078
Anticipos pagados		(52.497)	(109.371)
Impuestos pagados		(15.557)	(51.218)
Retenciones efectuadas por terceros		<u>-</u>	<u>(35.389)</u>
Saldo al final del año	US\$	<u>77.382</u>	<u>17.959</u>

Al 31 de diciembre del 2004 las autoridades tributarias tienen pendiente la revisión de las declaraciones del impuesto a la renta correspondientes a los años 2000 al 2004.

Al 31 de diciembre del 2004, para propósitos de presentación de los estados financieros el impuesto a la renta por pagar se presenta neto de los anticipos de impuesto a la renta pagados por US\$52.497 (US\$109.371 en el 2003).

(6) 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 2004 y 2003 el saldo de la reserva legal es el equivalente al 50% del capital social de la Compañía.

(Continúa)

INMOCITI S. A.

Notas a los Estados Financieros

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

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.

(7) Saldos y Transacciones con Compañías Relacionadas

El siguiente es un detalle de los saldos y transacciones con compañías relacionadas al 31 de diciembre del 2004 y 2003:

		<u>2004</u>	<u>2003</u>
Balance general:			
Activos - efectivo en caja y bancos	US\$	265.053	277.167
Pasivos - préstamos		<u>695.000</u>	<u>1.395.000</u>
Estado de utilidades:			
Ingresos de operación - Arriendos	US\$	<u>513.660</u>	<u>578.772</u>

Los ingresos de operación - arriendos constituyen los cánones cobrados de acuerdo a los contratos de arrendamiento de inmuebles con Citibank, N. A. Sucursal Ecuador y Cititrading Casa de Valores S. A.; los plazos de duración de los contratos son de 5 años renovables, y cánones mensuales de US\$ 44.882 y US\$ 170, respectivamente.

(8) Compromisos

La Compañía firmó el 22 de agosto del 2003 un contrato de arrendamiento de inmuebles con Refreshment Product Services Ecuador (RPSE), el plazo de duración del contrato es de 5 años con un canon mensual de US\$ 10.000.



KPMG del Ecuador Cía. Ltda.
Av. República de El Salvador No. 734 y Portugal
Ap. Postal 17-15-0038B
Quito - Ecuador

Telefax: (593-2) 2450930
(593-2) 2450851
(593-2) 2450356

Abril 29 del 2005

Señores
Superintendencia de Compañías
Ciudad

Ref: Exped. # 47020

De nuestras consideraciones:

Adjunto a la presente sírvase encontrar copia auténtica de nuestro informe de auditoría sobre los estados financieros de INMOCITI S. A. al y por los años que terminaron el 31 de diciembre del 2004 y 2003. De esta forma damos cumplimiento a lo dispuesto en la Ley N° 58 (Reformatoria de la Ley de Compañías) publicada en el R.O. N° 594 del 30 de diciembre de 1986.

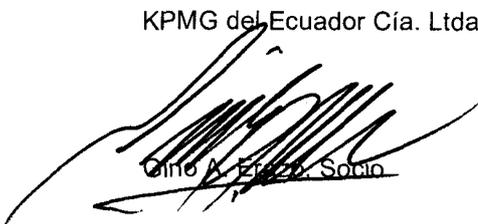
Adicionalmente los números del Registro Único de Contribuyentes (RUC) de la compañía auditada y de nuestra firma son como sigue:

KPMG del Ecuador Cía. Ltda.	:	0990040656001
INMOCITI S. A.	:	1791125517001

Es oportuna la ocasión para manifestar a ustedes nuestros sentimientos de consideración más distinguidos.

Atentamente,

KPMG del Ecuador Cía. Ltda.



Gino A. Erazo, Socio

cc.: Econ. Esteban Mosquera, Representante Legal
INMOCITI S. A.