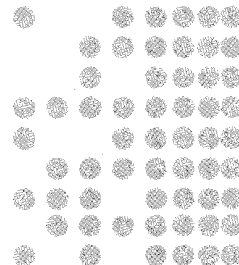


INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

10 de mayo del 2004

A los Accionistas de **PROINMOBILIARIA S.A.**

1. Hemos auditado los balances generales adjuntos de la compañía Proinmobiliaria S.A. al 31 de diciembre del 2003 y 2002, los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas. Estos estados financieros son responsabilidad de la Administración de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría.
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 exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo. 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 relevantes hechas por la Administración, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestra auditoría provee una base razonable para expresar una opinión.
3. En nuestra opinión, los estados financieros del año terminado el 31 de diciembre del 2003 y 2002 presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de la compañía Proinmobiliaria S.A., los resultados de sus operaciones, la evolución de cuentas patrimoniales y los cambios en los flujos de fondos por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Ecuatorianas de Contabilidad.
4. Tal como se puede apreciar en los estados financieros adjuntos, la compañía muestra un patrimonio negativo de US\$/.43,970 y US\$/.82,772 al 31 de diciembre del 2003 y 2002, respectivamente; Según disposiciones emitidas por la Superintendencia de Compañías, al existir pérdidas que superen el 50% del capital mas las reservas, dicho organismo de control podría iniciar el proceso de disolución y liquidación de Proinmobiliaria S.A.



5. Nuestro informe sobre el cumplimiento por parte de la compañía sobre la determinación y pago de las obligaciones tributarias establecidas por la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento se emitirá por separado.

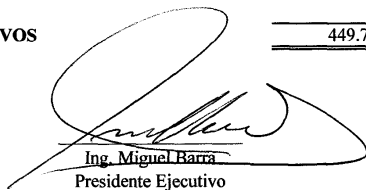
Bcg Business Consulting Group

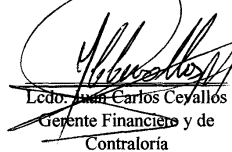
**BcgBusiness Consulting Group
del Ecuador Cia. Ltda.**
Registro Nacional de Auditores
Externos No. SC.RNAE-376

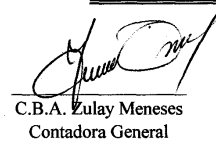
M.B.A. Jefferson Galarza
Socio División de Auditoría
Registro Nacional de Contadores
No.25987 (apoderado)

PROINMOBILIARIA S.A.
BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003 Y 2002
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Nota:</u>	<u>2003</u>	<u>2002</u>		<u>Nota:</u>	<u>2003</u>	<u>2002</u>
ACTIVO				PASIVO Y PATRIMONIO			
ACTIVO CORRIENTE				PASIVO CORRIENTE			
Efectivo		263.756	87.326	Anticipos recibidos de clientes	6	265.268	2.744.909
Inversiones temporales	3	-	2.674.452	Cuentas por pagar		201.133	316.159
Cuentas por Cobrar		160.160	209.213	Accionistas	9	128.567	128.567
Comisiones por cobrar	4 y 9	103.142	128.784	Varios por pagar	9	72.566	187.592
Crédito tributario de IVA	4	26.182	47.494	Obligaciones laborales	8	11.228	8.925
Deudores varios	4	30.836	32.935	Obligaciones fiscales	7 y 8	16.051	18.443
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		423.916	2.970.991	TOTAL PASIVO		493.680	3.088.436
Activo Fijo (Neto)	5	16.860	21.361	PATRIMONIO (Véase Estado Adjunto)			
Cargos diferidos (Neto)		8.934	13.312			(43.970)	(82.772)
TOTAL ACTIVOS		449.710	3.005.664	TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		449.710	3.005.664

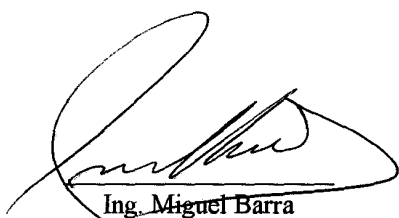

Ing. Miguel Barra
Presidente Ejecutivo

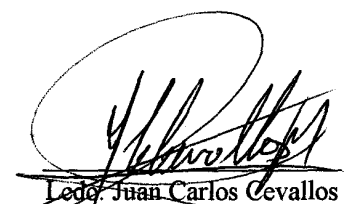

Ldo. Juan Carlos Cevallos
Gerente Financiero y de
Contraloría


C.B.A. Zulay Meneses
Contadora General

PROINMOBILIARIA S.A.
ESTADO DE RESULTADOS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003 Y 2002
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Nota:</u>	<u>2003</u>	<u>2002</u>
Comisiones ganadas		1.024.803	856.337
Gastos operativos		-662.842	-504.855
Comisiones pagadas		-597.595	-494.878
Otros gastos de venta		-65.247	-9.977
Utilidad bruta		<u>361.961</u>	<u>351.482</u>
Gastos administrativos		-303.390	-292.811
Utilidad operativa		<u>58.571</u>	<u>58.671</u>
Otros ingresos (egresos) netos		756	-1.627
Utilidad neta antes de participación laboral e impuesto a la renta		<u>59.327</u>	<u>57.044</u>
15% de participación laboral		-7.673	-7.069
25% de impuesto a la renta	7	-10.870	-9.918
Utilidad/Pérdida Neta		<u><u>40.784</u></u>	<u><u>40.057</u></u>
Número de acciones ordinarias en circulación		<u><u>65.000</u></u>	<u><u>65.000</u></u>
Utilidad Neta por acción		<u><u>0,62745</u></u>	<u><u>0,61626</u></u>


 Ing. Miguel Barra
 Presidente Ejecutivo

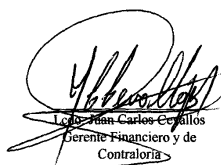

 Ldo. Juan Carlos Cevallos
 Gerente Financiero y de
 Contraloría


 C.B.A. Zulay Meneses
 Contadora General

PROINMOBILIARIA S.A.
ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003 Y 2002
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Capital</u>	<u>Aportes futuras capitalizaciones</u>	<u>Reservas legal</u>	<u>Reservas facultativa</u>	<u>Reserva de Capital</u>	<u>Resultados Acumulados</u>	<u>Resultados del ejercicio</u>	<u>Total</u>
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001	2.400	-	862	4.062	59.070	-165.436	-16.582	-115.624
Traslado de los resultados del año 2001 a la cuenta resultados acumulados						-16.582	16.582	-
Ajustes efectuados durante el 2001 con cargo a los resultados de años anteriores						-7.205		-7.205
Pérdida del año 2002							40.057	40.057
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002	2.400	-	862	4.062	59.070	-189.223	40.057	-82.772
Traslado de los resultados del año 2001 a la cuenta resultados acumulados						40.057	-40.057	-
Apropiación para reserva legal			4.006			-4.006		-
Aportes para futuras capitalizaciones		23						23
Ajustes efectuados durante el 2002 con cargo a los resultados de años anteriores						-2.005		-2.005
Utilidad del año 2003							40.784	40.784
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003	2.400	23	4.868	4.062	59.070	-155.177	40.784	-43.970

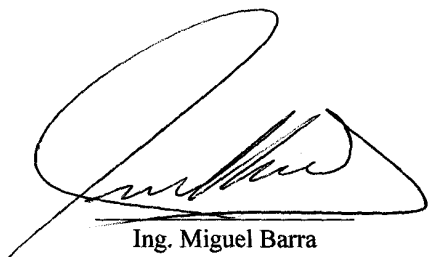

Ing. Miguel Barra
Presidente Ejecutivo


Ldo. Juan Carlos Cepallos
Gerente Financiero y de Contraloría

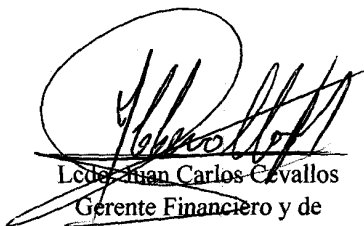

C.B.A. Zulay Meneses
Contadora General

PROINMOBILIARIA S.A.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003 Y 2002
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>2003</u>	<u>2002</u>
Flujo de efectivo de las actividades de operación:		
Utilidad/Pérdida neta del año	40.784	40.057
Más (menos) cargos (créditos) a resultados que no representan movimiento de efectivo:		
Depreciación del año	7.513	4.297
Amortización de cargos diferidos	4.643	4.167
Cambios en activos y pasivos:		
Cuentas por cobrar	49.053	-123.684
Anticipos recibidos de cliente	(2.479.641)	2.744.909
Cuentas por pagar	(115.026)	91.582
Obligaciones laborales	2.303	7.242
Obligaciones fiscales	(2.392)	7.772
Ajuste a resultados de años anteriores	-1.982	-7.205
Efectivo neto provisto (utilizado) por (en) las actividades de operación	-2.494.745	2.769.137
Flujo de efectivo de las actividades de inversión:		
Adiciones de activos fijos, netas	-3.012	-7.310
Adiciones en cargos diferidos	-265	-12.394
Efectivo neto provisto (utilizado) por (en) las actividades de inversión	(3.277)	(19.704)
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:		
Adiciones de obligaciones financieras		-
Efectivo neto provisto (utilizado) por (en) las actividades de inversión	-	-
Flujos de efectivo netos del año	(2.498.022)	2.749.433
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	2.761.778	12.345
Efectivo y equivalentes de efectivo al fin del año	<u>263.756</u>	<u>2.761.778</u>



Ing. Miguel Barra
 Presidente Ejecutivo



Lcdo. Juan Carlos Cevallos
 Gerente Financiero y de
 Contraloría



C.B.A. Zulay Meneses
 Contadora General

PROINMOBILIARIA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre del 2003 y 2002

NOTA 1 - OPERACIONES

a) Constitución

La compañía fue constituida bajo las Leyes de la República del Ecuador el 12 de mayo de 1992; Su objeto social comprende la intermediación, mandato inmobiliario, mobiliario y comercial, esto es la compra-venta, arrendamiento, anticresis, administración, promoción, permuta, de bienes raíces, urbanos y rurales; promoción de edificios, lotizaciones y otros negocios propios de la actividad inmobiliaria, etc.

b) Transacciones significativas

Durante el año 2003 y 2002 la compañía realizó la siguiente transacción significativa:

1. Proyecto Hospital de los Valles:

1.1 Con fecha 2 de abril del 2002, las compañías Proinmobiliaria S.A. e **INMONACE S.A.** firmaron un “contrato de comercialización” sujeta, entre otras cláusulas, a las siguientes:

- a) La compañía **INMONACE S.A.** es propietaria del 72,39414% de los derechos y acciones de un terreno de 110,038 m², ubicado en Cumbayá (Quito- Ecuador).
- b) **INMONACE S.A.** a desarrollado el proyecto “Hospital de los Valles” el cual será construido sobre una superficie aproximada de 47,000 m², en las que se reutilizarán y construirán un total de 10,700 m² para servicios de salud, 5,500 m² para consultorios, 9,200 m² para parqueaderos, áreas comerciales, helipuerto y un entorno de áreas verdes compuestas por jardines y bosque.
- c) **INMONACE S.A.** ha solicitado a la compañía Proinmobiliaria S.A. la comercialización en planos del Proyecto Hospital de los Valles
- d) Proinmobiliaria S.A. comercializará participaciones en el Proyecto “Hospital de los Valles”, las mismas que a través de un encargo fiduciario administrado por Fiducia Sociedad Anónima Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles serán convertidas en acciones de la compañía anónima dueña del Proyecto luego cumplirse ciertas condiciones previstas en ese mismo contrato (punto de equilibrio).
- e) La ejecución del Proyecto Hospital de los Valles será realizado por un fideicomiso inmobiliario administrado por Fiducia Sociedad Anónima Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles, cuyo propósito específico será ofrecer seguridad, transparencia, y confianza a los inversionistas que participen en este proyecto.

- f) Por la prestación de los servicios de comercialización del Proyecto Hospital de los Valles, Proinmobiliaria S.A. percibirá el 3,5% de cada negociación en la primera etapa del Proyecto y el 5% de cada negociación en la segunda etapa del Proyecto
- g) Se establece también la obligatoriedad de devolver los dineros recaudados durante la comercialización del Proyecto en el caso de que no llegare a ejecutarse.

1.2 Con base en el referido contrato, la compañía Proinmobiliaria S.A. había comercializado y recaudado US/2,916,681 al 31 de diciembre del 2002, los mismos que a esa fecha no fueron entregados a la compañía **INMONACE S.A.** Por tales motivos, Proinmobiliaria S.A. registró en sus estados financieros al 31 de diciembre del 2002 una cuenta por pagar a la compañía Inmonace S.A. por la suma de US/2,916,681.

1.3 Con fecha 23 de enero del 2003, **INMONACE S.A.** vende a la compañía Telefonía y comunicación Celular TECOCEL S.A. el 34,98675% de los derechos y acciones del terreno de 110,038 m2, ubicado en Cumbayá (Quito - Ecuador), con lo cual **INMONACE S.A.** mantiene en su poder únicamente el 37,40739% de los derechos y acciones de dicho terreno. En esta misma fecha se procedió a realizar la partición y adjudicación del terreno de de 110,038 m2 luego de lo cual:

- a) Telefonía y comunicación Celular TECOCEL S.A. pasó a ser propietaria de los siguientes lotes de terreno: a.1) lote 2 con 5,700.66 m2 de área útil, y a.2) lote 3 con 24,347.22 m2 de área útil. Sobre estos terrenos se construirá el Proyecto Hospital de los Valles
- b) **INMONACE S.A.** pasó a ser propietaria de los siguientes lotes de terreno: b.1) lote 4 con 17,804.70 m2 de área útil, b.2) lote 5 con 2,788.95 m2 de área útil e b.3) lote 6 con 5,470.75 m2 de área útil.

1.4 Con la venta de los terrenos donde se construirá el Proyecto Hospital de los Valles a la compañía Telefonía y comunicación Celular TECOCEL S.A., con fecha 2 de abril del 2003, las compañías **INMONACE S.A.** y Proinmobiliaria S.A. firmaron la resciliación del contrato firmado el 2 de abril del 2002.. Para precautelar los intereses de las personas que compraron participaciones en el Proyecto Hospital de los Valles, las compañías Telefonía y comunicación Celular TECOCEL S.A. y Proinmobiliaria S.A. firmaron un contrato similar al que originalmente existió entre las compañías **INMONACE S.A.** y Proinmobiliaria S.A.

1.5 Al 31 de diciembre del 2003, la compañía Proinmobiliaria S.A. comercializó US\$/4,966,574 en participaciones del proyecto "Hospital de los Valles". De estos valores, la suma de US\$/265,268 se encuentra pendiente de entregar a la compañía Telefonía y comunicación Celular TECOCEL S.A.

c) Grupo inmobiliario Proinmobiliaria

La Compañía Proinmobiliaria S.A. forma parte del grupo inmobiliario Inmoequinoccio, el cual se dedica principalmente a la construcción y comercialización de inmuebles. Cada una de las empresas que conforman el referido grupo económico tiene a su cargo una o más etapas de construcción y comercialización de los referidos inmuebles, así como el otorgamiento de facilidades financieras para el pago de las compras efectuadas por los clientes.

A continuación se detallan las principales transacciones efectuadas entre las compañías del referido grupo (Ver movimientos y saldos en la Nota 9):

1. Proinmobiliaria S.A. comercializa bienes inmuebles.
2. Inmonace S.A., Viviensa S.A., Inmobiliaria Dortmund, etc., que se dedican a la gerencia de los proyectos de bienes inmuebles.
3. Fideicomiso Hospital de los Valles, Fideicomiso San Felipe del Pinar, Fideicomiso San Isidro, Fideicomiso Altos del Valle, Fideicomiso Suit S, Fideicomiso Maderos que se dedican a la administración y gerencia de proyectos de bienes inmuebles
4. Encargo Fiduciario Hospital de los Valles que garantiza los aportes recibidos de los promitentes compradores del proyecto Hospital de los Valles.

Las operaciones de Proinmobiliaria S.A. corresponden mayoritariamente a comisiones por venta de inmuebles a las compañías y Fideicomisos que se dedican a la construcción de bienes inmuebles; En consecuencia, las actividades de Proinmobiliaria S.A. y sus resultados dependen fundamentalmente de las vinculaciones y acuerdos existentes con las compañías y fideicomisos relacionados.

**NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES
POLITICAS CONTABLES**

a. Preparación de los estados financieros -

Los estados financieros han sido preparados con base en las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) y están basados en el costo histórico, modificado en lo que respecta a los saldos originados hasta el 31 de marzo del 2000 (fecha a la cual los registros contables fueron convertidos a dólares estadounidenses) mediante las pautas de ajuste y conversión contenidas en la NEC 17.

A menos que se indique lo contrario, todas las cifras presentadas en las notas están expresadas en dólares estadounidenses.

La preparación de estados financieros de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad involucra la elaboración de estimaciones contables que inciden en la valuación de determinados activos y pasivos y en la determinación de los resultados, así como en la revelación de activos y pasivos contingentes. Debido a la subjetividad en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

b. Comisiones ganadas

Se reconocen a medida que se prestan los servicios.

c. Inversiones temporales

Las inversiones efectuadas por la compañía son registradas a su valor de costo histórico y corresponden a dineros recibidos por cuenta de terceros.

Los intereses provenientes de estas inversiones son contabilizados como una cuenta por pagar al beneficiario final de dichos fondos (Ver Nota 1, literal b).

d. Activos fijos -

Este rubro se muestra al costo histórico o al valor ajustado y convertido a dólares de acuerdo con lo establecido en la NEC 17, según corresponda, menos la depreciación acumulada; el monto neto de los activos fijos no excede su valor de utilización económica.

El valor de los activos y la depreciación acumulada de los elementos vendidos o retirados se descargan de las cuentas correspondientes cuando se produce la venta o el retiro y el resultado de dichas transacciones se registra cuando se causa. Los gastos de mantenimiento y reparaciones menores se cargan a los resultados del año.

La depreciación de los activos se registra con cargo a las operaciones del año, utilizando tasas que se consideran adecuadas para depreciar el valor de los activos durante su vida útil estimada, siguiendo el método de la línea recta.

e. Cargos diferidos -

Este rubro se muestra al costo histórico o al valor ajustado y convertido a dólares de acuerdo con lo establecido en la NEC 17, según corresponda, menos la amortización acumulada respectiva.

La amortización de los activos se registra con cargo a las operaciones del año, a la tasa del 20% anual (5 años).

f. Provisión para impuesto a la renta -

La provisión para impuesto a la renta se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 25% de las utilidades gravables. Para los ejercicios 2003 y 2002 dicha tasa se reduce al 15% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente. La compañía calculó la provisión para impuesto a la renta de dichos años a la tasa del 25%

g. Reserva de capital -

Este rubro incluye los saldos de las cuentas Reserva por Revalorización del Patrimonio y Reexpresión monetaria y la contrapartida de los ajustes por inflación y por corrección de brecha entre inflación y devaluación de las cuentas Capital y Reservas originados en el proceso de conversión de los registros contables de sucres a dólares estadounidenses al 31 de marzo del 2000.

El saldo acreedor de la Reserva de Capital podrá capitalizarse en la parte que exceda las pérdidas acumuladas al cierre del ejercicio, previa resolución de la Junta General de Accionistas. Esta reserva no está disponible para distribución de dividendos ni podrá utilizarse para pagar el capital suscrito no pagado, y es reintegrable a los accionistas al liquidarse la Compañía.

h. Utilidad por acción

La compañía muestra la utilidad por acción según la Norma Ecuatoriana de Contabilidad No.23 "Utilidades por Acción". Según este pronunciamiento, las utilidades por acción se deben calcular dividiendo la utilidad o pérdida neta del período atribuible a los accionistas ordinarios para el número promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el período.

De acuerdo con la ley ecuatoriana, las acciones comunes en ocasiones son emitidas después de algunos meses de haber recibido el capital por dichas acciones. Sin embargo, para propósitos de calcular el promedio ponderado del número de acciones comunes vigentes, las acciones comunes son consideradas vigentes desde la fecha en la cual se realizó el aporte de capital.

NOTA 3.- INVERSIONES TEMPORALES

Al 31 de diciembre del 2002, Proinmobiliaria S.A. mantuvo inversiones temporales por el valor de US\$/.2,674,452 que fueron colocados a corto plazo y con tasas que devengan entre el 3% y el 5% de interés anual.

Los valores invertidos correspondieron principalmente a anticipos recibidos de clientes por la compra de promesas de compra – venta de acciones del Proyecto “Hospital de los Valles” (Ver nota 1, literal b)

NOTA 4.- CUENTAS POR COBRAR

Composición al 31 de diciembre del:

	<u>2003</u>	<u>2002</u>
Comisiones por cobrar (1)	103,142	128,784
Crédito tributario de IVA	26,182	47,494
Varios deudores	<u>30,836</u>	<u>32,935</u>
Saldo al 31 de diciembre del	160,160	209,213

(1) Corresponden a comisiones ganadas no cobradas de varios proyectos sobre los cuales la compañía mantiene contratos de comercialización de proyectos inmobiliarios. Ver nota 9.

NOTA 5 – PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

Composición al 31 de diciembre del 2003:

	Saldo Inicial	Adiciones	Ventas	Saldo final
Equipo de cómputo	15,604	-----	(751)	14,853
Equipo de oficina	2,938	1,843	-----	4,781
Muebles y enseres	<u>12,326</u>	<u>1,920</u>	-----	<u>14,246</u>
	30,868	3,763	(751)	33,880
Depreciación Acumulada	<u>(9,507)</u>	<u>(7,513)</u>	-----	<u>(17,020)</u>
TOTAL	21,361	(3,750)	(751)	16,860

Composición al 31 de diciembre del 2002:

	Saldo Inicial	Adiciones	Ventas	Saldo final
Equipo de cómputo	9,299	6,305	-----	15,604
Equipo de oficina	2,329	609	-----	2,938
Muebles y enseres	<u>11,928</u>	<u>398</u>	-----	<u>12,326</u>
	23,556	7,312	-----	30,868
Depreciación Acumulada	<u>(5,210)</u>	<u>(4,297)</u>	-----	<u>(9,507)</u>
TOTAL	18,346	3,015	-----	21,361

NOTA 6 – ANTICIPOS RECIBIDOS DE CLIENTES

Al 31 de diciembre del 2003 y 2002, la compañía Proinmobiliaria S.A. registró anticipos recibidos de clientes por el valor de US\$/.265,268 y US\$/.2,744,909; estos valores corresponden principalmente a anticipos recibidos de clientes del proyecto “Hospital de los Valles” (Ver Nota 1 literal b)

NOTA 7 - IMPUESTO A LA RENTA

Situación fiscal

La administración de la compañía, amparada en el criterio de sus asesores tributarios concluye que ha cumplido con sus obligaciones fiscales a cabalidad. El Servicio de Rentas Internas, ante una eventual revisión fiscal, podría no coincidir con los criterios emanados por la administración de la compañía o de sus asesores tributarios. Los años 2001, 2002 y 2003 aún están sujetos a una posible fiscalización.

Amortización de pérdidas fiscales acumuladas

De acuerdo con las disposiciones legales vigentes, la pérdida de un año puede compensarse con las utilidades que se obtuvieren dentro de los cinco años siguientes, sin exceder en cada año el 25% de las utilidades obtenidas.

Durante el año terminado al 31 de diciembre del 2003 y 2002 la Compañía dedujo del ingreso imponible aproximadamente US\$/.14,085 y 9,918, respectivamente, correspondientes a la amortización de pérdidas fiscales acumuladas, por lo que la provisión para impuesto a la renta de dichos años se redujo en US\$/.3,521 y US\$/.2,480, respectivamente. Al 31 de diciembre del 2003 las pérdidas tributarias sujetas a una posible amortización ascienden a US\$/.189,686.

NOTA 8 – PROVISIONES

Composición al 31 de diciembre del 2003:

	Saldo Inicial	Adiciones	Disminuciones	Saldo final
<u>Obligaciones laborales:</u> (1)	8,925	39,909	37,606	11,228
<u>Obligaciones fiscales:</u> (2)	18,443	227,064	229,456	16,051

Composición al 31 de diciembre del 2002:

	Saldo Inicial	Adiciones	Disminuciones	Saldo final
<u>Obligaciones laborales:</u> (1)	1,683	23,924	16,682	8,925
<u>Obligaciones fiscales:</u> (2)	10,671	180,123	172,351	18,443

- (1) Incluye provisiones para el pago de participación laboral por US\$/.7,673 (2003) y US\$/.7,069 (2002), sueldos y salarios, décimo tercer sueldo, décimo cuarto sueldo, aportes patronales y personales al instituto ecuatoriano de seguridad Social (IESS), fondos de reserva, entre otros.

- (2) Incluye el impuesto a la renta de la compañía por US\$/.10,870 (2003) y US\$/.9,918 (2002), el impuesto al valor agregado (IVA) por pagar, retenciones en la fuente efectuadas al personal y a los proveedores de bienes y servicios, y, retenciones del impuesto al valor agregado (IVA).

NOTA 9 - SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante el 2003 y 2002, con compañías y partes relacionadas. Se incluye bajo la denominación de compañías relacionadas a las compañías con accionistas comunes, con participación accionaria significativa en la Compañía. Se incluye bajo la denominación partes relacionadas a los accionistas y administradores representativos en la Compañía.

	<u>2003</u>	<u>2002</u>
<u>Comisiones ganadas:</u>		
Fideicomiso Hotel Sheraton	168,206	-----
Fideicomiso Hospital de los Valles	138,172	136,456
Fideicomiso San Felipe del Pinar	127,673	52,680
Fideicomiso Portal de la Hacienda	-----	86,594
Fideicomiso Prados de la Hacienda	-----	68,792
Fideicomiso Rivera de la Hacienda	104,206	29,823
Fideicomiso Alcazar de la Hacienda	48,693	-----
Fideicomiso Altos del Valle	40,063	53,931
Fideicomiso Maderos	39,436	16,038
Viviensa S.A.	39,093	86,865
Fideicomiso Dortmund	29,267	-----
Inmonace S.A.	8,000	-----
Fideicomiso Cunucbamba	<u>3,500</u>	<u>-----</u>
Total (1)	746,309	531,179
<u>Gastos operativos:</u>		
Servicios administrativos y financieros:		
Inmoequinoccio S.A. (2)	7,600	126,000
Asesoría en gerencia de proyectos:		
Inmoequinoccio S.A. (2)	39,632	-----
Inmonace S.A. (2)	8,208	-----

(1) Valores incluidos en el rubro comisiones ganadas del estado de resultados.

(2) Valores incluidos en el rubro gastos operativos del estado de resultados.

Los términos y condiciones bajo los cuales se realizaron estas operaciones no son, en general, equiparables a los de otras transacciones de igual especie realizadas con terceros.

Composición de los saldos, expresados en dólares estadounidenses, con compañías y partes relacionadas al 31 de diciembre:

	<u>2003</u>	<u>2002</u>
<u>Cuentas por cobrar (comisiones por cobrar):</u>		
Encargo fiduciario Hospital de los Valles	39,128	69,732
Fideicomiso San Felipe del Pinar	13,634	-----
Fideicomiso Hotel Sheraton	11,357	-----
Walter Wright	11,251	-----
Urbanización Rancho San Francisco	-----	24,725
Viviensa S.A.	-----	15,463
Otros menores y no vinculados	<u>27,772</u>	<u>18,864</u>
Total	103,142	128,784
 <u>Cuentas por pagar (accionistas):</u>		
Señor Walter Wright	64,284	64,284
Señor Miguel Barra	<u>64,283</u>	<u>64,283</u>
Total	128,567	128,567
 <u>Cuentas por pagar (varios por pagar):</u>		
Inmobiliaria Equinoccio S.A.	23,175	154,803
Vivienda S.A.	19,646	-----
Miguel Barra	7,125	-----
Walter Wright	7,125	-----
Otros menores y no vinculados	<u>15,495</u>	<u>32,789</u>
	72,566	187,592

Los saldos por pagar a compañías relacionadas y accionistas no devengan intereses y no tienen plazos definidos de corto y/o pago.

NOTA 9 - CAPITAL SOCIAL

El capital autorizado, suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2003 y 2002 comprende 60,000 acciones ordinarias de valor nominal de S/.1,000 sucres cada una. Estos valores equivalen a US/.2,400 dólares estadounidenses y 4 centavos de dólar estadounidense, respectivamente.

NOTA 10 - RESERVA LEGAL

De acuerdo con la legislación vigente, la Compañía debe apropiar por lo menos el 10% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital suscrito. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas.

NOTA 11 - EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2003 y la fecha de emisión de estos estados financieros (10 de mayo del 2004) no se produjeron eventos que, en la opinión de la administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros y que no hayan sido revelados adecuadamente en las presentes notas.