



INMOBILIARIA FERROL S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003 Y 2002

INDICE

Informe de los auditores independientes

Balance general

Estado de resultados

Estado de cambios en el patrimonio

Estado de flujo de efectivo

Notas a los estados financieros

Abreviatura usada:

US\$	-	Dólar estadounidense
NEA	-	Normas Ecuatorianas de Auditoría
NEC	-	Normas Ecuatorianas de Contabilidad
NEC 17	-	Norma Ecuatoriana de Contabilidad N. 17 "Conversión de Estados Financieros para efectos de aplicar el esquema de dolarización"



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta de Accionistas de INMOBILIARIA FERROL S.A.

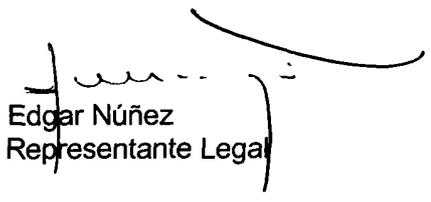
Hemos auditado el balance general adjunto de INMOBILIARIA FERROL S.A., al 31 de diciembre del 2003 y 2002, y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujo de efectivo que les son relativos por los años terminados en esas fechas. Estos estados financieros son responsabilidad de la Administración de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría.

Nuestro examen fue efectuado de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Auditoría. Estas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de sí los estados financieros no contienen exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo. Una auditoría incluye el examen, basándose en 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.

En nuestra opinión los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de INMOBILIARIA FERROL S.A., al 31 de diciembre del 2003 y 2002, el resultado de sus operaciones, las variaciones en su patrimonio y el flujo de efectivo por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad.

Quito, 29 de abril del 2004


Registro en la
Superintendencia de
Compañías N. 018


Edgar Núñez
Representante Legal



INMOBILIARIA FERROL S.A.

BALANCE GENERAL COMPARATIVO

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2003 y 2002

(expresado en dólares estadounidenses)

A C T I V O S	NOTAS	2003	2002
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y sus equivalentes		91	2.424
Cuentas y documentos por cobrar	3	289.315	362.429
Gastos pagados por anticipado	4	66.357	41.307
Inventarios		91.132	-
Total		446.895	406.160
DOCUMENTOS POR COBRAR LARGO PLAZO	5 y 10	478.258	556.549
BIENES DE USO:		169	205
OTROS ACTIVOS	6	575.997	337.333
TOTAL ACTIVO		1.501.319	1.300.247
P A S I V O S			
PASIVOS CORRIENTES			
Cuentas por pagar	7	20.167	20.347
Cuenta por pagar compañía relacionada	10	919.712	625.445
Impuestos por pagar	8	9.041	18.522
Total		948.920	664.314
PASIVO LARGO PLAZO	9	302.682	405.587
PATRIMONIO (ver estado adjunto)		249.717	230.346
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		1.501.319	1.300.247

Las notas explicativas anexas 1 a 14 son parte integrante de los estados financieros



INMOBILIARIA FERROL S.A.

**ESTADO DE RESULTADOS COMPARATIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2003 y 2002
(expresado en dólares estadounidenses)**

	NOTAS	2003	2002
INGRESOS			
Comisiones ganadas	10	34.519	143.584
GASTOS			
Administración		(30.870)	(56.616)
UTILIDAD EN OPERACIÓN		3.649	86.968
OTROS INGRESOS Y (GASTOS)			
Otros ingresos		2	25.570
Intereses ganados		83.829	96.673
Intereses pagados		(57.015)	(74.546)
Amortización diferencia en cambio diferida		-	(90.000)
Otros egresos, netos		(4.601)	(19)
Total		22.215	(42.322)
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		25.864	44.646
25% IMPUESTO RENTA	13	(6.493)	(11.268)
UTILIDAD NETA		19.371	33.378

Las notas explicativas anexas 1 a 14 son parte integrante de los estados financieros

MEMBER OF

POLARIS™

INTERNATIONAL

An International Group of Accountants of 50 countries around the world



INMOBILIARIA FERROL S.A.

**ESTADO DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO COMPARATIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2003 y 2002**

(expresado en dólares estadounidenses)

	Capital Social	Reserva Legal	Reserva Facultativa	Reserva de Capital	Utilidades Acumuladas	Total
Enero 1 de 2002	9.217	7.353	4.909	156.791	18.698	196.968
Utilidad neta					33.378	33.378
Diciembre 31, 2002	9.217	7.353	4.909	156.791	52.076	230.346
Utilidad neta					19.371	19.371
Diciembre 31, 2003	9.217	7.353	4.909	156.791	71.447	249.717

Las notas explicativas anexas 1 a 14 son parte integrante de los estados financieros



INMOBILIARIA FERROL S.A.

**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO COMPARATIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003 y 2002**
(expresado en dólares estadounidenses)

	2003	2002
a) FLUJO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Utilidad neta	19.371	33.378
Cargos a resultados que no representan flujo de efectivo:		
Depreciación activos fijos	36	36
Amortizaciones	-	157.145
Más disminuciones (aumentos) de activos que afectan el flujo de efectivo:		
Cuentas y documentos por cobrar	73.114	(71.621)
Gastos pagados por anticipado	(25.050)	(22.035)
Inventarios	(91.132)	-
Más aumentos (disminuciones) de pasivos que afectan el flujo de efectivo:		
Cuentas por pagar	(180)	5.700
Cuentas por pagar compañías relacionadas	294.267	117.050
Impuestos por pagar	(9.481)	5.837
Flujo neto originado por actividades de operación	260.945	225.490
b) FLUJO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Inversiones en acciones	4.297	(24.499)
Adición otros activos	(242.961)	(179.532)
Flujo originado por actividades de inversión	(238.664)	(204.031)
c) FLUJO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Documentos por cobrar largo plazo	78.291	98.578
Préstamo largo plazo	(102.905)	(119.742)
Flujo originado por actividades de financiamiento	(24.614)	(21.164)
Movimiento del efectivo:		
Disminución de efectivo durante el año	(2.333)	295
Saldo inicial de efectivo y sus equivalentes	2.424	2.129
Saldo final de efectivo y sus equivalentes	91	2.424

Las notas explicativas anexas 1 a 14 son parte integrante de estos estados financieros.



INMOBILIARIA FERROL S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003 Y 2002

NOTA 1 - OPERACIONES

La Compañía fue constituida en el Ecuador el 10 de mayo de 1993, su objeto social principal es la planificación, promoción, compra venta, permuta o aporte de inmuebles para lo cual podrá negociar, hipotecar, gravar, subdividir, adquirir, transferir, ceder, arrendar y disponer de propiedades; realizar inversiones o negocios en bienes raíces; y administrar y representar sin límites bienes propios o de terceros.

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 saldos originados hasta el 31 de marzo del 2000 (fecha en 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 exprese lo contrario, todas las cifras presentadas en las notas están expresadas en dólares estadounidenses.

La preparación de los 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 la revelación de activos y pasivos contingentes. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la administración.

b) Bienes de uso-

Se muestran al costo histórico o valor ajustado y convertido a dólares de acuerdo con lo establecido en la NEC 17 menos su depreciación acumulada.

El valor de los activos y la depreciación acumulada de los elementos vendidos o retirados se descargan de las cuentas correspondientes el momento que se produce y el resultado de dichas transacciones se registra cuando se causa.



NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

(Continuación)

La depreciación de bienes de uso 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.

c) Otros activos-

Corresponde a Comisiones diferidas por la preventa de Locales Comerciales en el Centro Comercial el Recreo I y II Etapas, más diferencia en cambio diferida del año 1999, las cuales se muestran al costo histórico o valor ajustados y convertido a dólares de acuerdo con lo establecido en la NEC 17 menos su amortización acumulada.

Las comisiones diferidas son devengadas con cargo a resultados en el momento en que se perfecciona la venta de los inmuebles mediante la inscripción en el Registro de la Propiedad. La diferencia en cambio diferida, originada en 1999 fue amortizada íntegramente en el año 2002.

d) Impuesto a la renta

La provisión para impuesto a la renta, se calcula mediante la tarifa de impuesto (25%) 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.

e) Reserva de capital

Este rubro incluye los saldos de las cuentas Reserva por Revalorización de Patrimonio, 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.

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 Socios y/o 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.

f) Ingresos

La principal fuente de ingresos corresponde a comisiones equivalentes al 7% de las ventas de locales comerciales del Centro Comercial el Recreo, facturados a la Compañía IMPACSA S.A. Las comisiones generadas en la preventa de dichos locales se mantienen dentro de un pasivo

(2)



NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

(Continuación)

diferido, y se cargan a resultados el momento en que se completa la venta a través de la inscripción en el Registro de la Propiedad

NOTA 3 – CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR

Al 31 de diciembre, comprende:

	<u>2003</u>	<u>2002</u>
Genset Comercial	227.502	227.502
Anticipos	10.087	133.199
Otros	51.726	1.728
Total	<u>289.315</u>	<u>362.429</u>

NOTA 4 – GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADOS

Al 31 de diciembre, comprende:

	<u>2003</u>	<u>2002</u>
Retenciones en la fuente	4.518	7.022
Anticipo Impuesto a la renta	771	-
IVA crédito tributario	61.068	34.285
Total	<u>66.357</u>	<u>41.307</u>

NOTA 5.- DOCUMENTOS POR COBRAR LARGO PLAZO

Corresponde a un préstamo concedido a la Compañía IMPACSA S.A., a una tasa del 16% anual, sobre la base de una tabla de amortización con pagos mensuales y con vencimiento en mayo del 2006. No existe ningún tipo de garantía, solamente un contrato de préstamo donde se establecen las condiciones antes mencionadas.

(3)



NOTA 6.- OTROS ACTIVOS

Corresponde a comisiones diferidas, pagadas por la gestión de corretaje que fluctúan entre el 0,4% y el 1,5% del valor de la preventa de Locales Comerciales en el Centro Comercial el Recreo I y II Etapas, estas se cargan a gastos en el estado de resultados cuando se perfecciona la venta mediante inscripción en el Registro de la Propiedad.

La siguiente es la composición de otros activos al 31 de diciembre:

	<u>2003</u>	<u>2002</u>
Comisiones diferidas	619.446	363.751
Diferencia en cambio diferida	-	269.847
Inversiones en acciones (1)	67.691	71.988
	<u>687.137</u>	<u>705.586</u>
Amortización acumulada		
Comisiones diferidas	(111.140)	(98.406)
Diferencia en cambio diferida	-	(269.847)
	<u>(111.140)</u>	<u>(368.253)</u>
Total	<u><u>575.997</u></u>	<u><u>337.333</u></u>

(1) Corresponde a 29.052 acciones de la Compañía La Internacional, ajustadas al cierre del ejercicio 2003, al Valor Patrimonial Proporcional de US\$ 2,33 dólares.

El movimiento del año fue como sigue:

Saldo al inicio	337.333	290.447
Adiciones netas del año	220.664	204.031
Amortización del año	-	(157.145)
	<u>557.997</u>	<u>337.333</u>

(4)



NOTA 7.- CUENTAS POR PAGAR

La siguiente es la composición de cuentas por pagar al 31 de diciembre:

	<u>2003</u>	<u>2002</u>
Gustavo Riascos	11.220	11.400
Fernando Carrera	5.000	5.000
Otros menores	<u>3.947</u>	<u>3.947</u>
Total	<u>20.167</u>	<u>20.347</u>

NOTA 8.- IMPUESTOS POR PAGAR

La siguiente es la composición de impuestos por pagar al 31 de diciembre:

	<u>2003</u>	<u>2002</u>
Impuesto a la renta	6.493	11.268
Retenciones del IVA	750	5.164
Retenciones en la fuente	<u>1.798</u>	<u>2.090</u>
Total	<u>9.041</u>	<u>18.522</u>

NOTA 9.- PASIVO LARGO PLAZO

Corresponde a préstamo concedido por el Ing. Gilberto Mantilla, a una tasa del 16% anual y con vencimiento en mayo del 2006. No existe ningún tipo de garantía, solamente un contrato de préstamo donde se establecen las condiciones antes mencionadas.

NOTA 10.- 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, o cuyos ingresos en un porcentaje mayor a un 50% provienen de una sola Compañía.

(5)



NOTA 10.- SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS
(Continuación)

	<u>2003</u>	<u>2002</u>
<u>Ingresos</u>		
Comisiones venta locales comerciales IMPACSA S.A.	34.519	143.584
Intereses préstamo IMPACSA S.A. (1)	83.829	96.673

(1) Ver nota 5

La siguiente es la composición de los saldos con compañías y partes relacionadas al 31 de diciembre:

	<u>2003</u>	<u>2002</u>
<u>Saldo por pagar</u>		
IMPACSA S.A. (2)	919.712	625.445
<u>Saldo por cobrar</u>		
IMPACSA S.A. (1)	478.258	556.549

(1) Ver nota 5

(2) Corresponde a comisión percibida por la preventa de locales comerciales en el Centro Comercial el Recreo I y II Etapas, equivalente al 7%.

Los saldos por pagar a compañía relacionada no devengan intereses, y no tienen plazos definidos de pago.

NOTA 11.- CAPITAL SOCIAL

El capital autorizado, suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2003, comprendía de 230.417 acciones ordinarias con un valor nominal de US\$ 0.04 cada una.

(6)



NOTA 12.- RESERVA LEGAL

De acuerdo con la Legislación vigente, la Compañía debe apropiar por lo menos el 10% de la utilidad líquida, hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital pagado. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada en su totalidad o utilizada para absorber pérdidas.

NOTA 13.- IMPUESTO A LA RENTA

A continuación la demostración de la conciliación tributaria del impuesto a la renta, al 31 de diciembre del 2003:

CALCULO DEL IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO

Utilidad (pérdida) contable antes del impuesto a la renta y	
Participación empleados	25.864
(Menos) 15% Participación a trabajadores	-
(Menos) 100% Otras Rentas Exentas	-
(Menos) Amortización de perdidas	-
(Más) Gastos no deducibles en el país	108
Utilidad (pérdida) gravable	<u>25.972</u>
Base imponible para impuesto a la renta	25.972
25% impuesto a la renta	6.493
Menos:	
Retenciones en la fuente del año	(4.518)
Anticipo del impuesto a la renta	
	<u> </u>
Saldo a pagar	<u>1.975</u>

Situación fiscal.- Los años 1999 al 2003, están sujetos a una posible fiscalización.

(7)



NOTA 14.- EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2003 y la fecha de preparación de estos estados financieros, 29 de abril del 2004, no se produjeron eventos que en opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros, y que no estuvieran revelados en los mismos o en sus notas.