

Informe de los Auditores Independientes

Al Accionista de
Promotora Comercial Andina PROCOANDE C. A.:

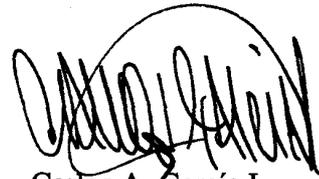
1. Hemos auditado el balance general adjunto de PROMOTORA COMERCIAL ANDINA PROCOANDE C.A. (Una Compañía Anónima constituida en el Ecuador) al 31 de diciembre del 2003, y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha. 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.
2. Excepto por lo mencionado en los párrafos tercero y cuarto, nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Auditoría. Esas 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 selectivas, 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 nuestra opinión.
3. Como se menciona en la Nota 4 a los estados financieros, al 31 de diciembre del 2003, cuentas por cobrar incluye valores por cobrar del accionista de la Compañía y que hasta la fecha de este informe no han sido recuperados. Estos créditos se encuentran respaldados con letras de cambio a favor de la Compañía y se espera que serán liquidadas en años posteriores.
4. Como se menciona en las Notas 13 y 22 a los estados financieros, al 31 de diciembre del 2003, la Compañía se encuentra depurando y conciliando los saldos de anticipos de prominentes compradores según registros contables con los saldos de los anexos extracontables. A la fecha de emisión de este informe, no se ha concluido con dicha conciliación. En razón de esta circunstancia, no nos fue posible determinar los efectos si los hubiere sobre los estados financieros adjuntos derivados de esta situación. La Gerencia de la Compañía ha determinado que los ajustes que se presenten como resultado de la depuración serán registrados en el año 2004.

5. Como se menciona en la Nota 3 a los estados financieros, en el año 2003, la Compañía adquirió Certificados de Depósito Reprogramados (CDR's), los cuales fueron registrados a su valor nominal. De acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad, estas inversiones se deben registrar al costo de adquisición. El efecto de esta situación fue incrementar inversiones temporales y utilidad en la compra de papeles por US\$240,406. En el año 2004, estos papeles fueron utilizados como fuente de pago de obligaciones financieras que mantiene la Compañía, debido a que hasta el 31 de diciembre del 2003, no se pudieron aplicar estos papeles al pago de las obligaciones que se mantenían en Valorfinsa S.A., ya que hasta esa fecha, esta institución financiera no contaba con un representante legal que apruebe esta operación, tal como lo requieren los organismos de control.
6. En nuestra opinión, excepto por los efectos de aquellos ajustes de haberse requerido alguno, que pudieron haber sido determinado como necesarios si no hubieran existido las limitaciones mencionadas en los párrafos tercero y cuarto y excepto por los efectos sobre los estados financieros del asunto descrito en el párrafo quinto, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente en todos los aspectos significativos, la situación financiera de PROMOTORA COMERCIAL ANDINA PROCOANDE C.A., los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Ecuatorianas de Contabilidad.
7. Como se menciona en las Notas 1 y 13, la Compañía a través de sus diferentes sistemas de compra y promoción de vivienda, recibe anticipos de efectivo para la adquisición de vivienda, estos fondos son controlados directamente por la Compañía o Fideicomisos constituidos por la misma. PROMOTORA COMERCIAL ANDINA PROCOANDE C.A. y sus Fideicomisos en los cuales participa como Fideicomitente Constituyente son entes jurídicos que se encuentran bajo el control de la Superintendencia de Compañías, organismo al cual reportan sus operaciones de acuerdo a las normas legales vigentes.
8. Como se menciona en las Notas 6 y 22 a los estados financieros, a la fecha de emisión de este informe, la Compañía se encuentra conciliando y preparando la transferencia de los activos que se fideicomitarán al patrimonio autónomo del Fideicomiso Mercantil de Administración Cartera Procoande por US\$3,500,000 aproximadamente, lo cual incluye cartera de prominentes compradores y alícuotas de construcción del conjunto habitacional Rincón de las Plazas.

9. Los estados financieros adjuntos han sido preparados asumiendo que la Compañía continuará como negocio en marcha. Como se menciona en la Nota 1 a los estados financieros, al 31 de diciembre del 2003, los estados financieros presentan un patrimonio negativo de US\$273,783, originado en pérdidas recurrentes. Los estados financieros adjuntos no incluyen ajustes relacionados con la posibilidad de recuperación y clasificación de los importes en libros de los activos o el importe y la clasificación de los pasivos, que pudieran ser necesarios si la Compañía no pudiera continuar como negocio en marcha. En el año 2003, el estado de resultados presenta una utilidad neta por US\$13,386. De acuerdo a las estimaciones de la Gerencia de la Compañía, en el año 2004, se iniciará el reconocimiento de los ingresos, costos y gastos derivados de los proyectos inmobiliarios que se encuentra ejecutando y existen posibilidades de iniciar nuevos proyectos inmobiliarios para ese año, con lo que se espera que la situación financiera de la Compañía mejorara y el déficit patrimonial será superado.

Micelle

R.N.A.E. No. 358
2 de junio de 2004
Quito, Ecuador



Carlos A. García L.
Representante Legal
R.N.C.P.A. No. 22857

PROMOTORA COMERCIAL ANDINA PROCOANDE C.A.

BALANCE GENERAL

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003 Y 2002

(Expresados en Dólares de E.U.A.)

ACTIVO

		<u>2003</u>	<u>2002</u>
CORRIENTE:			
Efectivo en caja y bancos		11,336	17,119
Inversiones temporales	(Nota 3)	540,319	6,164
Cuentas por cobrar	(Nota 4)	907,249	695,370
		-----	-----
Total del activo corriente		1,458,904	718,653
INVERSIONES EN VALORES INMOBILIARIOS	(Nota 5)	2,923,098	2,505,360
INVERSIONES EN FIDEICOMISOS	(Nota 6)	3,127,835	-
MAQUINARIA Y EQUIPO, neto	(Nota 7)	150,728	135,077
CARGOS DIFERIDOS	(Nota 8)	-	584,192
		-----	-----
		7,660,565	3,943,282

PASIVO Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

CORRIENTE:			
Porción corriente deuda a largo plazo	(Nota 9)	408,377	358,517
Intereses por pagar		42,889	4,690
Cuentas por pagar	(Nota 10)	2,846,759	318,653
Impuesto a la renta	(Nota 11)	5,682	-
Pasivos acumulados		5,924	780
		-----	-----
Total del pasivo corriente		3,309,631	682,640
ANTICIPOS DE PROMINENTES COMPRADORES	(Nota 13)	3,503,751	2,013,477
DEUDA A LARGO PLAZO	(Nota 9)	1,120,966	1,369,258
		-----	-----
		7,934,348	4,065,375
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:			
Capital social - 20,000 acciones ordinarias y nominativas de cuatro centavos de Dólar de E.U.A. cada una, totalmente pagadas		800	800
Aportes para futuras capitalizaciones	(Nota 15)	5,000	-
Reserva legal	(Nota 16)	621	621
Reserva de capital	(Nota 17)	30,081	30,081
Reserva por valuación	(Nota 18)	66,402	-
Pérdidas acumuladas		(376,687)	(153,595)
		-----	-----
		(273,783)	(122,093)
		-----	-----
		7,660,565	3,943,282

Las notas adjuntas son parte integrante de estos balances generales.

PROMOTORA COMERCIAL ANDINA PROCOANDE C.A.

ESTADO DE RESULTADOS

POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003 Y 2002

(Expresados en Dólares de E.U.A.)

	<u>2003</u>	<u>2002</u>
INGRESOS:		
Servicios de proyectos y de administración	90,353	84,978
Comisiones ganadas	21,927	-
Otros ingresos operacionales	74,603	48,040
Ingresos por fideicomiso	629	105,581
Venta de bloquera	-	5,844
Proyecto Pro subsidio Machala	-	6,327
	-----	-----
	187,512	250,770
COSTOS Y GASTOS DE OPERACIÓN:		
Administración	362,128	299,779
Ventas	12,202	3,887
Financieros	40,825	36,889
Costo bloquera	-	4,842
	-----	-----
	415,155	345,397
	-----	-----
Utilidad (Pérdida) Operacional	(227,643)	(94,627)
OTROS INGRESOS (GASTOS), neto	(Nota 14) 250,076	2,206
	-----	-----
Utilidad (Pérdida) antes de provisión para participación a trabajadores e impuesto a la renta	22,433	(92,421)
PARTICIPACIÓN A TRABAJADORES	3,365	-
IMPUESTO A LA RENTA	5,682	-
	-----	-----
Utilidad (Pérdida) neta	13,386	(92,421)
	=====	=====

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados.

PROMOTORA COMERCIAL ANDINA PROCOANDE C.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003 Y 2002

(Expresados en Dólares de E.U.A.)

	CAPITAL SOCIAL	APORTES PARA FUTURAS CAPITA- LIZA- CIONES	RESERVA LEGAL	RESERVA DE CAPITAL	RESERVA POR VALUA- CIÓN	PÉRDIDAS ACUMU- LADAS	TOTAL
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001	200	-	621	30,081	-	(61,174)	(30,272)
MAS (MENOS):							
Aumento de capital	600	-	-	-	-	-	600
Pérdida neta	-	-	-	-	-	(92,421)	(92,421)
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002	800	-	621	30,081	-	(153,595)	(122,093)
MAS (MENOS):							
Aporte de accionista	-	5,000	-	-	-	-	5,000
Valuación en fideicomisos	-	-	-	-	66,402	-	66,402
Ajustes de años anteriores	-	-	-	-	-	(236,478)	(236,478)
Utilidad neta	-	-	-	-	-	13,386	13,386
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003	800	5,000	621	30,081	66,402	(376,687)	(273,783)

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados.

PROMOTORA COMERCIAL ANDINA PROCOANDE C.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003 Y 2002

(Expresados en Dólares de E.U.A.)

	<u>2003</u>	<u>2002</u>
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Efectivo recibido de clientes, compañías relacionadas y otros	177,074	104,396
Efectivo pagado a proveedores, funcionarios, empleados, accionistas, compañías relacionadas y otras cuentas por pagar	(303,664)	(349,665)
Gastos financieros, netos	(2,626)	(32,532)
Otros ingresos, netos	785	50,245
	-----	-----
Efectivo neto utilizado en actividades de operación	(128,431)	(227,556)
	-----	-----
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Aumento en inversiones temporales	-	(285)
Efectivo pagado por inversiones en valores inmobiliarios	(843,470)	(934,471)
Efectivo pagado en la adquisición de maquinaria y equipo	(6,816)	(30,905)
Efectivo pagado por cargos diferidos	(66,912)	(307,579)
	-----	-----
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	(917,198)	(1,273,240)
	-----	-----
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Efectivo recibido por aumento de capital	-	600
Efectivo recibido por aportes para futuras capitalizaciones	5,000	-
Efectivo (pagado) recibido en obligaciones financieras y con terceros	(223,711)	567,693
Efectivo recibido por anticipos de prominentes compradores	1,258,557	913,591
	-----	-----
Efectivo neto provisto por actividades de financiamiento	1,039,846	1,481,884
	-----	-----
Disminución neta en efectivo en caja y bancos	(5,783)	(18,912)
EFFECTIVO EN CAJA Y BANCOS:		
Saldo al inicio del año	17,119	36,031
	-----	-----
Saldo al fin del año	11,336	17,119
	=====	=====

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados.

PROMOTORA COMERCIAL ANDINA PROCOANDE C.A.

**CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA CON EL EFECTIVO NETO
UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN**

POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003 Y 2002

(Expresadas en Dólares de E.U.A.)

	<u>2003</u>	<u>2002</u>
UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA	13,386	(92,421)
PARTIDAS QUE NO SE REALIZARON CON EL INGRESO O DESEMBOLSO DE EFECTIVO:		
Depreciación de mobiliario y equipo	24,410	32,430
Amortización de cargos diferidos	6,847	59,442
Pérdida en la valuación de inversiones en fideicomisos	12,364	-
Utilidad en venta de papeles	(261,656)	-
Provisión para participación a trabajadores	3,365	-
Provisión de impuesto a la renta	5,682	-
Ajustes en maquinaria y equipo	9,754	-
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS OPERATIVOS:		
Aumento en cuentas por cobrar	(208,349)	(565,108)
Aumento en intereses por pagar	38,199	4,357
Aumento en cuentas por pagar	225,788	333,481
Aumento en pasivos acumulados	1,779	263
	-----	-----
Efectivo neto utilizado en actividades de operación	<u>(128,431)</u>	<u>(227,556)</u>

**ACTIVIDADES DE OPERACIÓN, INVERSIÓN Y FINANCIAMIENTO
QUE NO SE REALIZARON EN EFECTIVO**

2003:

- ✓ En octubre del 2003, la Compañía adquirió Certificados de Depósito Reprogramados (CDR's) a los señores Jorge León Noboa y Roberto Sáenz Pérez por US\$293,829, los cuales serán cancelados con bienes de compañías relacionadas y 2 unidades habitacionales del Conjunto Rincón de Las Plazas. El valor nominal de estos papeles es de US\$534,235, por lo que la Compañía reconoció una utilidad en la compra de papeles por US\$240,406.

- ✓ En el transcurso del año 2003, la Compañía adquirió Certificados de Depósito Reprogramados (CDR's), los cuales fueron aplicados directamente a obligaciones financieras, generándose una utilidad en la compra de papeles por US\$21,250.

PROMOTORA COMERCIAL ANDINA PROCOANDE C.A.

**CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA CON EL EFECTIVO NETO
UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN**

POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003 Y 2002

(Expresadas en Dólares de E.U.A.)

**ACTIVIDADES DE OPERACIÓN, INVERSIÓN Y FINANCIAMIENTO
QUE NO SE REALIZARON EN EFECTIVO**

2003: (Continuación)

- ✓ Al 31 de diciembre del 2003, la Compañía regularizó las cuentas por pagar a la Arquidiócesis de Portoviejo con anticipos recibidos de clientes que serán utilizados en el pago de las mencionadas obligaciones. Resultado de este análisis se incrementaron cuentas por cobrar y obligaciones financieras en US\$46,529.
- ✓ Con fecha 20 de septiembre la Compañía adquirió un vehículo al accionista de la Compañía en US\$43,000, los cuales fueron compensados con cuentas por cobrar que se mantenían a esa fecha.
- ✓ Al 31 de diciembre del 2003, la Compañía realizó un análisis y ajustó los cargos diferidos, disminuyendo el importe de cargos diferidos en US\$197,265, incrementando la amortización acumulada en US\$39,213 e incrementando las pérdidas acumuladas en US\$236,478.
- ✓ Una vez registrados los ajustes que se menciona en el párrafo anterior, los saldos de cargos diferidos por US\$539,961 y amortización acumulada por US\$132,182 fueron transferidos a inversiones en valores inmobiliarios, por el valor neto de US\$407,779.
- ✓ Al 31 de diciembre del 2003, luego de un análisis la Compañía determinó un exceso en cuentas por pagar al constructor del proyecto inmobiliario, por lo que disminuyó el importe de inversiones en valores inmobiliarios y cuentas por pagar en US\$91,511.
- ✓ Al 31 de diciembre del 2003, la Compañía registró la entrega de un pagare del accionista de la Compañía por US\$2,100,000 requerido para el perfeccionamiento de la negociación del Fideicomiso Mercantil Inmobiliario La Cascada. Como resultado de esta operación se incrementaron Inversiones en Fideicomisos y cuentas por pagar al accionista de la Compañía en el referido importe.

PROMOTORA COMERCIAL ANDINA PROCOANDE C.A.

**CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA CON EL EFECTIVO NETO
UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN**

POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003 Y 2002

(Expresadas en Dólares de E.U.A.)

**ACTIVIDADES DE OPERACIÓN, INVERSIÓN Y FINANCIAMIENTO
QUE NO SE REALIZARON EN EFECTIVO**

2003: (Continuación)

- ✓ En el año 2003, la Compañía activó los importes de la cartera futura de los prominentes compradores por US\$231,716, que posteriormente fueron fideicomitados al patrimonio autónomo del Fideicomiso Mercantil de Administración y Garantía Rincón de las Plazas. Resultado de este registro se incrementaron anticipos de prominentes compradores y cartera de clientes en el referido importe.
- ✓ Al 31 de diciembre del 2003, la Compañía registró la aportación de activos al patrimonio autónomo del Fideicomiso Mercantil de Administración y Garantía Rincón de las Plazas, de acuerdo a lo determinado en su contrato de constitución y aportaciones adicionales. Resultado de este registro disminuyó cartera de clientes por US\$231,716 e inversiones en valores inmobiliarios por US\$742,000 que corresponde a la entrega de alícuotas. Estos aportes fueron registrados incrementando inversiones en fideicomisos por US\$973,716.
- ✓ Al 31 de diciembre del 2003, la Compañía ajustó al Valor Patrimonial Proporcional el importe de las inversiones que mantiene en el Fideicomiso Mercantil de Administración Provienda, incrementándose el importe de inversiones en fideicomisos y reserva por valuación en US\$66,402.
- ✓ Al 31 de diciembre del 2003, la Compañía ajustó al Valor Patrimonial Proporcional el importe de las inversiones que mantiene en el Fideicomiso Mercantil de Administración y Garantía Rincón de las Plazas, incrementándose la provisión para pérdida en inversiones en fideicomisos en US\$12,364.

Las notas adjuntas son parte integrante de estas conciliaciones.

PROMOTORA COMERCIAL ANDINA PROCOANDE C.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003 Y 2002

(Expresadas en Dólares de E.U.A.)

1. OPERACIONES:

La Compañía fue constituida el 9 de mayo de 1995 en Quito, Ecuador. Su objeto social es el desarrollo, implementación y comercialización de sistemas consistentes en la integración de grupos de consumidores para la adquisición de bienes muebles, inmuebles y servicios así como la prestación de servicios de asesoría inmobiliaria directamente o a través de terceros y compañías relacionadas; y desde el inicio opera con el nombre comercial de sistema PROVIVIENDA. Desde el año 2000, la Compañía ha centrado sus operaciones en el desarrollo y venta de proyectos inmobiliarios (Ver Notas 5 y 13), así como en el desarrollo de sistemas de ahorro para vivienda a través de Fideicomisos. (Ver Nota 6).

Al 31 de diciembre del 2003 y 2002, los estados financieros presentan un patrimonio negativo por US\$273,783 y US\$122,093 respectivamente originados en pérdidas recurrentes. De acuerdo con la Ley de Compañías, cuando las pérdidas ascienden al 50% o más del capital social y el total de las reservas, la Compañía entrará en proceso de liquidación, si los accionistas no proceden a reintegrar o a limitar el fondo asignado al capital existente, siempre que éste baste para conseguir el objeto social de la Compañía. El futuro de la Compañía dependerá de la habilidad de su administración para obtener fondos adicionales para el normal desenvolvimiento de sus operaciones, así como general operaciones rentables. En el año 2003, la Compañía realizó varias operaciones financieras relacionadas con la compra de papeles negociables (CDR's), con lo cual registró una utilidad neta a esa fecha de US\$13,386. De acuerdo a las estimaciones de la Gerencia de la Compañía, en el año 2004, se iniciará el reconocimiento de los ingresos, costos y gastos derivados de los proyectos inmobiliarios que se encuentra ejecutando y existen posibilidades de iniciar nuevos proyectos inmobiliarios para ese año, con lo que se espera que la situación financiera de la Compañía mejorara y el déficit patrimonial será superado.

La economía ecuatoriana en los años 2003 y 2002 continuó el proceso de recuperación iniciado en el año 2000 sustentado en la dolarización, en la disminución de la inflación y el fortalecimiento de las recaudaciones tributarias que contribuyeron a estabilizar el saldo de la caja fiscal y a presentar un índice positivo del PIB, también existen factores negativos que amenazan con desestabilizar la economía como el excesivo gasto público, el déficit acumulado que debe cubrir el gobierno, la caída de la producción del petróleo y la volatilidad en sus precios, altas tasas de interés y cierta fragilidad en el sector financiero y otros factores externos como la crisis económica a nivel mundial y de los países de la región, la falta de acuerdos definitivos con el FMI, la falta de inversión extranjera y la guerra en medio oriente. Las perspectivas para el año 2004, dependerán fundamentalmente de las medidas que adopte el nuevo gobierno para neutralizar las amenazas internas y externas para lograr la estabilidad fiscal y económica del país.

1. **OPERACIONES: (Continuación)**

Durante los años 2003 y 2002, bajo el esquema de dolarización, los precios de los bienes y servicios locales han mantenido un proceso de ajuste progresivo, lo cual determinó un índice de inflación del 5% y 9%, de éstos años respectivamente. Como se indica en el párrafo anterior se espera que el año 2004 se afiance el sistema económico y tener un índice de inflación menor. Los estados financieros adjuntos deben ser leídos bajo estas circunstancias.

2. **RESUMEN DE PRINCIPALES POLITICAS DE CONTABILIDAD**

Las políticas de Contabilidad que sigue la Compañía están de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), las cuales son similares a las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) y están en vigencia desde octubre de 1999. En el futuro se planea adoptar formalmente todas las Normas Internacionales de Contabilidad, sin embargo, para aquellas situaciones específicas que no estén consideradas por las NEC, las NIC proveerán los lineamientos a seguirse como principios de Contabilidad aplicables en el Ecuador. Estas normas 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.

a. **Bases de presentación**

Los estados financieros han sido preparados con base 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 de E.U.A) mediante los lineamientos de ajustes y conversión contenidas en la NEC 17.

b. **Registro de operaciones entre unidades de negocios**

Los registros de la Compañía incluyen operaciones internas tanto en cuentas del balance general como de resultados por las operaciones entre las diferentes unidades de negocios de la Compañía. Al 31 de diciembre del 2003 y 2002, para efectos de presentación de los estados financieros, los saldos de cuentas por cobrar y por pagar entre las unidades de negocio de la Compañía han sido eliminados. La Administración mantiene un control extracontable de las mencionadas cuentas.

c. **Inversiones en valores inmobiliarios**

La Compañía registra los costos y gastos incurridos en la ejecución de proyectos inmobiliarios de acuerdo a lo determinado en la Norma Ecuatoriana de Contabilidad No.15 "Contratos de Construcción", la cual determina que todos los importes en que se incurra en la realización de los proyectos inmobiliarios serán cargados al valor fungible del costo de construcción, el cual se liquidará cuando el mismo se encuentre terminado en su totalidad.

2. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS DE CONTABILIDAD: (Continuación)**c. Inversiones en valores inmobiliarios (continuación)**

Así mismo según la mencionada Norma, la Compañía reconocerá sus ingresos bajo el método de venta realizada, es decir una vez que el proyecto haya culminado y las unidades habitacionales hayan sido transferidas a sus prominentes compradores, en el período en el cual se realicen.

d. Inversiones en fideicomisos

Inversiones en Fideicomisos fueron ajustadas en base al Valor Patrimonial Proporcional al 31 de diciembre del 2003 de los Fideicomiso en los cuales participa.

La pérdida o disminución de valor de estas inversiones, se registra con cargo directo a los resultados del período, mientras que el aumento en el valor de la inversión se registra con cargo a reserva por valuación.

e. Maquinaria y equipo

Se muestra al costo histórico o valor ajustado y convertido a dólares de acuerdo con lo establecido en la NEC 17, según corresponda, menos la correspondiente depreciación acumulada, el monto neto de estos activos 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, mientras que las mejoras y adiciones de importancia se capitalizan.

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 línea recta.

f. Cargos diferidos.

Para el año 2002, los cargos diferidos se muestran al costo histórico o valor ajustado y convertido a dólares de acuerdo con lo establecido en la NEC 17, según corresponda, menos la amortización acumulada.

Al 31 de diciembre del 2003, el saldo neto de cargos diferidos fue transferido a inversiones en valores inmobiliarios.

2. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS DE CONTABILIDAD: (Continuación)

g. Reconocimiento del ingreso y costos

Los ingresos por comisiones y servicios a compañías relacionadas y unidades de negocio son registrados con base en el principio de realización, esto es cuando los servicios son prestados, y los costos relacionados son registrados con base del devengado.

h. Reconocimiento de gastos

Los gastos se registran por el método del devengado cuando se conocen.

i. Reclasificaciones

Para efectos de presentación y comparación algunas cifras de los estados financieros de los años 2003 y 2002 han sido reclasificadas.

j. Registros contables y unidad monetaria

Los registros contables de la Compañía se llevan en Dólares de E.U.A., que es la unidad monetaria adoptada por la República del Ecuador.

3. INVERSIONES TEMPORALES:

Al 31 de diciembre del 2003 y 2002 las inversiones temporales se forman de la siguiente manera:

		<u>2003</u>	<u>2002</u>
Valorfinsa S.A.	(1)	534,235	-
Certificados de Depósito Reprogramados (CDR's)	(2)	4,979	4,979
Provivienda Fiducia	(3)	-	80
Membresía Club Vip		1,105	1,105
		-----	-----
		<u>540,319</u>	<u>6,164</u>

- (1) Corresponde a la adquisición de Certificados de Depósito Reprogramados (CDR's) al Señor Jorge León Noboa por US\$289,995 y al Señor Roberto Sáenz Pérez por US\$244,240 emitidos originalmente por Valorfinsa S.A. Sociedad Financiera (En Saneamiento bajo control de la AGD). La adquisición de estos certificados fue registrada a su valor nominal generando una utilidad en la compra de papeles de US\$240,406. En el año 2004, estos certificados fueron aplicados a las obligaciones que la Compañía mantiene con el emisor.

3. **INVERSIONES TEMPORALES: (Continuación)**

- (2) Con fecha 16 de marzo de 1999, debido a la crisis económica que afrontaba el país a esa fecha, mediante el Decreto Ejecutivo No. 685 publicado en el Registro Oficial No.149, se decretó el estado de emergencia para todas las instituciones del sistema financiero nacional, cuyas medidas incluyeron el congelamiento por 365 días de las operaciones de reporto y depósitos a plazo en UVC, moneda nacional y extranjera realizados en instituciones financieras nacionales, sus correspondientes off shore y sucursales o agencias de instituciones financieras que operen en el país. Mediante este decreto todas aquellas inversiones vigentes a esa fecha fueron congeladas y perdieron sus tasas de interés pactadas y su fecha de vencimiento original, por lo que fueron canjeadas por Certificados de Depósito Reprogramados (CDR's), los cuales no tienen fecha de vencimiento y su interés se ajusta de forma trimestral de acuerdo a la tasa determinada por el Banco Central del Ecuador.
- (3) Corresponde al aporte de constitución del Fideicomiso Mercantil de Administración PROVIVIENDA, del cual la Compañía es su Fideicomitente Constituyente. (Ver Nota 6).

4. **CUENTAS POR COBRAR:**

Al 31 de diciembre del 2003 y 2002, las cuentas por cobrar se formaban de la siguiente manera:

		<u>2003</u>	<u>2002</u>
Compañías relacionadas (Ver Nota 12)		343,814	264,326
Accionistas	(1)	407,946	332,523
Anticipos a contratistas y proveedores	(2)	57,111	26,357
Anticipos Fideicomiso Rincón de Las Plazas	(3)	46,529	-
I.V.A. – Crédito Tributario		1,725	21,935
Impuesto a la renta		4,261	3,552
Depósitos en garantía		4,070	4,000
Funcionarios y empleados		2,501	1,157
Otras		39,292	41,520
		-----	-----
		<u>907,249</u>	<u>695,370</u>

- (1) Corresponden a préstamos entregados al accionista de la Compañía en los años 2003 y 2002, los cuales no generan ningún interés y no tienen fecha de vencimiento establecida, estos créditos se encuentran respaldados con una letra de cambio a favor de la Compañía.
- (2) Incluye principalmente anticipos entregados a personas naturales y jurídicas que se encuentran realizando trabajos en los proyectos que desarrolla la Compañía.

4. **CUENTAS POR COBRAR: (Continuación)**

- (3) Corresponde a los depósitos realizados por los prominentes compradores y que han sido transferidos a las cuentas bancarias del Fideicomiso y servirán de fuente de repago de las obligaciones que la Compañía mantiene con el Fideicomiso. (Ver Nota 6).

5. **INVERSIONES EN VALORES INMOBILIARIOS:**

Al 31 de diciembre del 2003 y 2002, las inversiones en valores inmobiliarios se conformaban de la siguiente manera:

	<u>2003</u>	<u>2002</u>
<u>Proyecto Rincón de las Plazas.</u> (1)		
Terreno	731,441	840,000
Costos imputables al valor de terrenos	289,541	204,864
Unidades terminadas	561,220	9,541
Construcciones en proceso	257,748	745,650
Gastos de fabricación	510,270	264,580
Otros costos del proyecto	38,803	27,761
	-----	-----
	2,389,023	2,092,396
	-----	-----
<u>Proyecto Ciudad Diamante.</u> (2)		
Terreno	310,400	310,400
Costos imputables al valor de terrenos	124,291	59,422
Gasto de fabricación	67,012	21,005
Otros costos del proyecto	32,372	22,137
	-----	-----
	534,075	412,964
	-----	-----
	2,923,098	2,505,360
	=====	=====

- (1) **Proyecto Rincón de las Plazas:** Corresponde a un conjunto habitacional ubicado en el sector de Santa Mónica de Conocoto, diseñado para 454 unidades habitacionales entre casas, departamentos y suites. La Compañía ofrece financiamiento directo entre 5 y 14 años a las tasas del mercado. Este conjunto habitacional será construido en diez etapas, la primera se planificó para ser entregada en diciembre del 2001 y la última etapa en junio del 2006. Al 31 de diciembre del 2003, debido a varios retrasos en la ejecución del Proyecto, la Compañía concluyó la construcción de la primera etapa e inicio las obras correspondientes de la segunda etapa, la cual se ha planificado entregar en el año 2005.
- (2) **Proyecto Ciudad Diamante:** Corresponde a un proyecto de un conjunto habitacional ubicado en Machala, el cual se encuentra en fase de aprobación por parte de las autoridades de esa ciudad. El proyecto comprenderá casas, departamentos, suites y locales comerciales. Al 31 de diciembre del 2003, la Compañía ha dirigido sus esfuerzos a captar prominentes compradores para iniciar formalmente la fase de construcción en el año 2004.

5. INVERSIONES EN VALORES INMOBILIARIOS: (Continuación)

El movimiento de inversiones en valores inmobiliarios fue como sigue:

	<u>2003</u>	<u>2002</u>
Saldo inicial al 1 de enero del 2003 y 2002	2,505,360	1,570,834
Adiciones, neto	843,470	934,526
Transferencia de cargos diferidos (Ver Nota 8)	407,779	-
Retiro por bienes fideicomitidos (Ver Nota 6)	(742,000)	-
Ajustes contrato de construcción	(91,511)	-
	-----	-----
Saldo final al 31 de diciembre del 2003 y 2002	<u>2,923,098</u>	<u>2,505,360</u>

6. INVERSIONES EN FIDEICOMISOS:

Al 31 de diciembre del 2003, Inversiones en fideicomisos corresponden a certificados de participación fiduciaria como sigue:

Emisor	% que posee	Valor en Libros	Valor Patrimonial Proporcional	(Exceso) Margen
Fideicomiso Mercantil Inmobiliario La Cascada	(1) 94.23%	2,100,000	2,639,917	539,917
Fideicomiso Mercantil de Administración y Garantía Rincón de las Plazas	(2) 100%	961,353	961,353	-
Fideicomiso Mercantil de Administración Provienda	(3) 100%	66,482	66,402	(80)
		-----	-----	-----
		<u>3,127,835</u>	<u>3,667,672</u>	<u>(539,837)</u>

(1) Fideicomiso Mercantil Inmobiliario La Cascada.

Con fecha 22 de diciembre de 2003, mediante escritura pública el Banco Solidario Sociedad Anónima transfiere a título de compra - venta a favor de Promotora Comercial Andina PROCOANDE C.A. el 94.23% de los derechos de beneficiario que mantenía en el Fideicomiso Mercantil Inmobiliario La Cascada (cuya Fiduciaria es Enlace Negocios Fiduciarios Sociedad Anónima Administradora de Fondos y Fideicomisos). El precio de venta establecido para esta negociación fue privativo entre las partes y se estableció en US\$2,100,000.

6. INVERSIONES EN FIDEICOMISOS: (Continuación)

(1) Fideicomiso Mercantil Inmobiliario La Cascada.

El patrimonio autónomo del Fideicomiso Mercantil Inmobiliario La Cascada incluye los lotes de terreno signados con los números 85, 86, 87, 88, 89, 90 y 92 de la Urbanización Iñaquito Alto en la Parroquia Chaupicruz del Cantón Quito. En los mencionados terrenos, los Constituyentes Originarios desarrollaron un proyecto inmobiliario dirigido a un estrato social de nivel alto. Hasta la fecha de la cesión, en el conjunto inmobiliario se han construido 15 casas correspondientes a la I etapa, de las cuales 14 han sido adjudicadas a los prominentes compradores.

Con fecha 22 de diciembre del 2003, el Banco Solidario Sociedad Anónima, Promotora Comercial Andina PROCOANDE C.A. y Soluciones Empresariales SOLEMPREC S.A. celebraron un contrato de Encargo fiduciario denominado "BANCO – PROCOANDE", en la cual instruyen a Enlace Negocios Fiduciarios Sociedad Anónima Administradora de Fondos y Fideicomisos, el cumplimiento de las siguientes finalidades:

- ✓ Verificar el cumplimiento del compromiso de Promotora Comercial Andina PROCOANDE C.A. de aportar las alícuotas representativas de las unidades habitacionales del lote tres del conjunto habitacional Rincón de las Plazas, de su propiedad;
- ✓ Verificar que se perfeccione la restitución de las alícuotas no construidas existentes en el terreno que forman parte del Fideicomiso Mercantil Inmobiliario La Cascada a favor de Promotora Comercial Andina PROCOANDE C.A.
- ✓ Verificar que la Junta del Fideicomiso Mercantil Inmobiliario La Cascada ordene su liquidación antes del 31 de diciembre del 2003;
- ✓ Restituir a Soluciones Empresariales SOLEMPREC S.A. o a quien este designe, todos los pasivos del Fideicomiso Mercantil Inmobiliario La Cascada al momento de su liquidación, así como todos los activos que no correspondan a las alícuotas de terrenos de propiedad del Fideicomiso, a excepción de la participación de los Fideicomitentes Adherentes Mutualista Pichincha S.A. y el Fideicomiso Mercantil Inmobiliario La Chorrera.

En este instrumento se establece que el límite máximo de pago por la adquisición del Fideicomiso Mercantil La Cascada y de los bienes que conforman su patrimonio autónomo asciende a US\$2,100,000, por lo que la Compañía registró por este importe el valor de su participación en el mencionado Fideicomiso. Inicialmente y hasta perfeccionar esta operación, se entregó un pagaré firmado por el accionista de la Compañía por el importe de la negociación. (Ver Nota 10).

6. INVERSIONES EN FIDEICOMISOS: (Continuación)

(1) Fideicomiso Mercantil Inmobiliario La Cascada.

Con fecha 23 de diciembre del 2003, la Junta del Fideicomiso Mercantil Inmobiliario La Cascada resolvió la liquidación del Fideicomiso y autorizó a la Fiduciaria que el destino de los activos y pasivos a esta fecha se los liquide mediante restitución a los Beneficiarios del Fideicomiso, tomando en consideración su distribución en base a la participación de los mismos, así:

- ✓ A Promotora Comercial Andina PROCOANDE C.A. por su participación del 94.23%, se le restituirán todas las alícuotas que corresponden a inmuebles que aún no se encuentren construidos en el conjunto habitacional "La Cascada", así como todos los planos, permisos y demás documentos inherentes a la segunda etapa del proyecto. Así mismo, por una negociación privada entre Promotora Comercial Andina PROCOANDE C.A. y Soluciones Empresariales SOLEMPREC S.A., se restituirán los demás activos y pasivos que queden como remanente a esta última con excepción de los bienes que se restituirán a Mutualista Pichincha S.A. y al Fideicomiso Mercantil Inmobiliario La Chorrera conforme lo detallado a continuación:
- ✓ A la Mutualista Pichincha S.A. por su participación del 0.44%, se le restituirá el importe de US\$11,544;
- ✓ Al Fideicomiso Mercantil Inmobiliario La Chorrera por su participación del 5.33% se le restituirán activos hasta por el importe de US\$173,806;

Tanto Mutualista Pichincha S.A. como el Fideicomiso Mercantil Inmobiliario La Chorrera aprueban esta negociación y se expresa que en el futuro no habrá lugar a posteriores liquidaciones.

Para el cumplimiento de las condiciones estipuladas en el Encargo fiduciario "BANCO – PROCOANDE", la Compañía se encuentra constituyendo el Fideicomiso Mercantil de Administración "CARTERA PROCOANDE" al cual transferirá la cartera y los bienes a que se compromete en el encargo fiduciario. A la fecha de emisión de este informe, la Compañía se encuentra desarrollando la logística necesaria para la aportación al patrimonio autónomo con la finalidad de iniciar la liquidación formal del Fideicomiso Mercantil Inmobiliario La Cascada.

Los estados financieros auditados del Fideicomiso Mercantil Inmobiliario La Cascada al 31 de diciembre del 2003, muestran las siguientes cifras de importancia:

	<u>2003</u>
Total activos	4,112,240
Total pasivos	1,472,323
Total activo neto	2,639,917
Gasto neto	(42,723)

6. **INVERSIONES EN FIDEICOMISOS: (Continuación)**

(2) **Fideicomiso Mercantil de Administración y Garantía Rincón de las Plazas:**

Con fecha 19 de noviembre del 2002, Promotora Comercial Andina PROCOANDE C.A. en su calidad de Constituyente y mediante escritura pública de conformidad con lo establecido en la Ley de Mercado de Valores y su Reglamento constituyó el Fideicomiso Mercantil de Administración y Garantía Rincón de las Plazas. Su finalidad es crear un patrimonio autónomo donde se recepten aportes del Constituyente que servirán de garantía y segunda fuente de pago ante las obligaciones contraídas por la Compañía a favor de sus acreedores registrados como beneficiarios en garantía. La Fiduciaria de este Fideicomiso es Enlace Negocios Fiduciarios Sociedad Anónima Administradora de Fondos y Fideicomisos.

Los Beneficiarios Principales del Fideicomiso son la Compañía Valorfinsa S.A. en Saneamiento y la Caja de Cesantía de los Servidores y Trabajadores de la Empresa Estatal de Telecomunicaciones (CANACIET), personas jurídicas con las cuales la Compañía mantiene obligaciones financieras (Ver Nota 9) y como Beneficiarios Secundarios aquellas personas naturales y jurídicas que designare el Constituyente.

De acuerdo al contrato fiduciario, el Constituyente aportará al patrimonio autónomo del Fideicomiso, su cartera de prominentes compradores valorada a US\$365,838 y las alícuotas de construcción que mantiene el Proyecto Inmobiliario Rincón de las Plazas, las cuales se valorarán a la fecha de su aportación. Estos bienes servirán de fuente de pago de las obligaciones que se mencionan en el párrafo anterior.

Al 31 de diciembre del 2003, la Compañía aportó al patrimonio autónomo del Fideicomiso cartera de clientes por US\$231,716 y las alícuotas de construcción por US\$742,000 (Ver Nota 5), estas transferencias se encuentran soportadas con los contratos de aportación respectivos.

Los estados financieros no auditados del Fideicomiso Mercantil de Administración y Garantía Rincón de las Plazas al 31 de diciembre del 2003, muestran las siguientes cifras de importancia:

	<u>2003</u>
Total activos	971,640
Total pasivos	10,287
Total activo neto	961,353
Gasto neto	(12,364)
	<u><u> </u></u>

6. **INVERSIONES EN FIDEICOMISOS: (Continuación)**

(3) **Fideicomiso Mercantil de Administración PROVIVIENDA:**

Promotora Comercial Andina PROCOANDE C.A., diseñó un sistema de pagos programados por medio del cual personas naturales o jurídicas realizan aportaciones periódicas a un fondo común con el fin de obtener fondos para ser destinados a soluciones inmobiliarias, dichos inmuebles deben ser suficientes para que garantice el pago total de las aportaciones. Una vez cumplidas ciertas condiciones preestablecidas, que son cuantificadas en puntos, mediante procesos públicos de adjudicación se establecen los beneficiarios del sistema. Para la adecuada administración del mencionado fondo, la Compañía constituyó un Fideicomiso Mercantil denominado PROVIVIENDA al cual los clientes ingresan como Fideicomitentes Adherentes y cuya Fiduciaria es Standford Trust Company Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.

El Fideicomiso Mercantil de Administración PROVIVIENDA, fue constituido el 14 de junio de 1995, en Quito, Ecuador, mediante escritura pública de conformidad con lo establecido en la Ley de Mercado de Valores y su Reglamento, constituyendo un patrimonio independiente de su Constituyente, de sus Fideicomitentes Adherentes, su Fiduciaria y sus Beneficiarios o sus cesionarios. Su finalidad es que la Fiduciaria administre los dineros fideicomitados de manera prudente y diligente, invirtiéndolos en forma económicamente productiva y bajo responsabilidades fiduciarias, en valores seguros, rentable y de alta liquidez.

Al 31 de diciembre del 2003, la mayoría de los Fideicomitentes Adherentes del Fideicomiso han sido adjudicados con los valores móviles de acuerdo a lo determinado en el contrato fiduciario, por lo que a partir de la última adjudicación, las funciones de la Fiduciaria se concentraran en la recuperación de la cartera, la Gerencia de la Compañía estima que este proyecto durará hasta el año 2013.

Los estados financieros no auditados del Fideicomiso Mercantil de Administración PROVIVIENDA al 31 de diciembre del 2003, muestran las siguientes cifras de importancia:

	<u>2003</u>
Total activos	2,597,536
Total pasivos	2,531,134
Total activo neto	<u>66,402</u>

7. MAQUINARIA Y EQUIPO:

Al 31 de diciembre del 2003 y 2002, el saldo de maquinaria y equipo estaba constituido de la siguiente manera:

	<u>2003</u>	<u>2002</u>	Tasa Anual de <u>Depreciación</u>
Instalaciones	19,475	19,475	5%
Equipo de construcción	98,424	95,469	10%
Muebles y enseres	44,539	44,539	10%
Equipo de oficina	41,601	41,601	10%
Equipo de computación	42,638	38,778	33% - 20%
Vehículo	57,000	14,000	20%
	-----	-----	
	303,677	253,862	
Menos Depreciación acumulada	(152,949)	(118,785)	
	-----	-----	
	<u>150,728</u>	<u>135,077</u>	

El movimiento de maquinaria y equipo fue como sigue:

	<u>2003</u>	<u>2002</u>
Saldo inicial al 1 de enero del 2003 y 2002	135,077	136,602
Adiciones, neto	49,815	30,905
Ajuste	(9,754)	-
Depreciación del año	(24,410)	(32,430)
	-----	-----
Saldo final al 31 de diciembre del 2003 y 2002	<u>150,728</u>	<u>135,077</u>

8. CARGOS DIFERIDOS:

Al 31 de diciembre del 2003 y 2002, el saldo de cargos diferidos estaba constituido de la siguiente manera:

	<u>2003</u>	<u>2002</u>	Tasa Anual de <u>Amortización</u>
Cargos imputables al costo de inversiones en valores inmobiliarios	-	54,747	-
Gastos de comisiones y publicidad	-	433,432	10%
	-----	-----	
Pasan...	-	488,179	

8. **CARGOS DIFERIDOS: (Continuación)**

	<u>2003</u>	<u>2002</u>	Tasa Anual de <u>Amortización</u>
Vienen...	-	488,179	
Gastos de administración y contabilidad	-	130,824	10%
Gastos de fiscalización de proyectos	-	51,310	10%
	-----	-----	
	-	670,313	
Menos Amortización acumulada	-	(86,121)	
	-----	-----	
	-	584,192	
	=====	=====	

El movimiento de cargos diferidos fue como sigue:

	<u>2003</u>	<u>2002</u>
Saldo inicial al 1 de enero del 2003 y 2002	584,192	336,055
Adiciones, neto	66,912	307,579
Amortización del año	(6,847)	(59,442)
Ajustes	(1)	-
Transferencia a inversiones en valores inmobiliarios (Ver Nota 5)	(1)	-
	-----	-----
Saldo final al 31 de diciembre del 2003 y 2002	-	584,192
	=====	=====

- (1) En el año 2003, la Compañía realizó un análisis de las partidas que conformaban el saldo de cargos diferidos y determinó que el importe de US\$236,478 corresponden a gastos realizados en los años 2000 y 2001 y que por su naturaleza debían incluirse en los resultados de esos períodos, por lo que este importe fue ajustado contra las pérdidas acumuladas y el saldo neto fue transferido al costo de inversiones en valores inmobiliarios.

9. DEUDA A LARGO PLAZO:

Al 31 de diciembre del 2003 y 2002, la deuda a largo plazo estaba constituida por obligaciones financieras y con terceros de la siguiente manera:

2003:

	<u>Corto Plazo</u>	<u>Largo Plazo</u>	<u>Total</u>
Valorfinsa S.A. Sociedad Financiera (En saneamiento bajo control de la AGD) Préstamos otorgados originalmente en sures en octubre de 1999 y convertidos a dólares, con pagos semestrales que devengan un interés equivalente a la tasa pasiva referencial del Banco Central del Ecuador o el indicador que le sustituyere en el futuro más un 15% anual adicional y con vencimiento final en julio del 2009	45,161	272,293	317,454
Prestamos otorgados originalmente en Suces en septiembre de 1999 y convertidos a dólares, con pagos semestrales que genera un interés del 16,82% anual en base a la Ley de Desagio y con vencimiento final en julio del 2009	35,657	230,163	265,820
	-----	-----	-----
	80,818	502,456	583,274
	-----	-----	-----
Standford Trust Company Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A. Corresponde a un anticipo entregado a la Compañía por los remanentes proyectados a la finalización del Fideicomiso Mercantil de Administración PROVIVIENDA, cuya administración fiduciaria se encuentra a cargo de esta Administradora. (Ver Nota 6). Esta obligación genera un interés anual del 8% y su vencimiento de acuerdo al contrato fiduciario esta proyectado para el año 2013.	-	344,000	344,000
	-----	-----	-----
Pasan...	80,818	846,456	927,274

9. DEUDA A LARGO PLAZO: (Continuación)

2003:

	<u>Corto Plazo</u>	<u>Largo Plazo</u>	<u>Total</u>
Vienen...	80,818	846,456	927,274
Caja de Cesantía de los Servidores y Trabajadores de la Empresa Estatal de Telecomunicaciones (CANACIET) Préstamos otorgados originalmente en Suces por S/.10,500 millones en octubre de 1999 y convertidos a dólares, con pagos semestrales que genera un interés del 5,70% anual y con vencimiento final en agosto del 2009	68,399	274,510	342,909
Enlace Valores S.A. ENLACEVAL Casa de Valores – Arquidiócesis de Portoviejo Corresponde a la emisión de 7 pagares por parte de la Compañía y adquiridos por la Arquidiócesis de Portoviejo con un descuento del 17% y cuya recuperación se encuentra a cargo de la Casa de Valores. Estos documentos no generan interés, con pago trimestral de capital y vencimiento final en mayo del 2004	230,458	-	230,458
Sobregiro bancario	28,702	-	28,702
	<u>408,377</u>	<u>1,120,966</u>	<u>1,529,343</u>

2002:

	<u>Corto Plazo</u>	<u>Largo Plazo</u>	<u>Total</u>
Valorfinsa S.A. Sociedad Financiera (En saneamiento bajo control de la AGD) Préstamos otorgados originalmente en sucres en octubre de 1999 y convertidos a dólares, con pagos semestrales que devengan un interés equivalente a la tasa pasiva referencial del Banco Central del Ecuador o el indicador que le sustituyere en el futuro más un 15% anual adicional y con vencimiento final en julio del 2009	36,039	314,272	350,311
Pasan...	36,039	314,272	350,311

9. DEUDA A LARGO PLAZO: (Continuación)

2002:

	<u>Corto Plazo</u>	<u>Largo Plazo</u>	<u>Total</u>
Vienen...	36,039	314,272	350,311
Valorfinsa S.A. Sociedad Financiera (En saneamiento bajo control de la AGD) Préstamos otorgados originalmente en Sucre en septiembre de 1999 y convertidos a dólares, con pagos semestrales que genera un interés del 16,82% anual en base a la Ley de Desagio y con vencimiento final en julio del 2009	20,331	261,021	281,352
	-----	-----	-----
	56,370	575,293	631,663
	-----	-----	-----
Enlace Valores S.A. ENLACEVEL Casa de Valores – Arquidiócesis de Portoviejo Corresponde a la emisión de 7 pagares por parte de la Compañía y adquiridos por la Arquidiócesis de Portoviejo con un descuento del 17% y cuya recuperación se encuentra a cargo de la Casa de Valores. Estos documentos no generan interés, con pago trimestral de capital y vencimiento final en mayo del 2004	258,437	129,218	387,655
	-----	-----	-----
Caja de Cesantía de los Servidores y Trabajadores de la Empresa Estatal de Telecomunicaciones (CANACIET) Préstamos otorgados originalmente en sucre por S/.10,500 millones en octubre de 1999 y convertidos a dólares, con pagos semestrales que genera un interés del 5,70% anual y con vencimiento final en agosto del 2009	43,710	320,747	364,457
	-----	-----	-----
Pasan	358,517	1,025,258	1,383,775

9. **DEUDA A LARGO PLAZO: (Continuación)**

2002:

	<u>Corto Plazo</u>	<u>Largo Plazo</u>	<u>Total</u>
Vienen...	358,517	1,025,258	1,383,775
Standford Trust Company Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A. Corresponde a un anticipo entregado a la Compañía por los remanentes proyectados a la finalización del Fideicomiso Mercantil de Administración PROVIVIENDA, cuya administración fiduciaria se encuentra a cargo de esta Administradora. (Ver Nota 6). Esta obligación genera un interés anual del 8% y su vencimiento de acuerdo al contrato proyectado para el año 2013.	-	344,000	344,000
	<u>358,517</u>	<u>1,369,258</u>	<u>1,727,775</u>

Los vencimientos futuros de las obligaciones a largo plazo a partir del año 2003 son como sigue:

	<u>2002</u>
Año	
2005	129,515
2006	140,996
Del 2007 al 2013	850,455
	<u>1,120,966</u>

Para los años 2003 y 2002, estas obligaciones se encuentran garantizados por:

- ✓ Para las adquiridas con Valorfinsa S.A. Sociedad Financiera y la Caja de Cesantía de los Servidores y Trabajadores de la Empresa Estatal de Telecomunicaciones (CANACIET), con Inversiones en el Fideicomiso Mercantil de Administración y Garantía Rincón de las Plazas. (Ver Nota 6).
- ✓ Para aquellas adquiridas con la Arquidiócesis de Portoviejo a través de la Casa de Valores, se encuentran garantizadas por los respectivos pagarés con firmas del representante legal de la Compañía.

9. DEUDA A LARGO PLAZO: (Continuación)

- ✓ La obligación con Standford Trust Company Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A., se encuentra garantizada con el flujo de efectivo que se genera en las operaciones del Fideicomiso PROVIVIENDA, el cual es manejado por la Fiduciaria.

10. CUENTAS POR PAGAR:

Al 31 de diciembre del 2003 y 2002, las cuentas por pagar se formaban de la siguiente manera:

		<u>2003</u>	<u>2002</u>
Accionista	(1)	2,100,000	-
Jorge León y Roberto Sáenz	(2)	293,829	-
Comisiones por pagar	(3)	135,927	114,421
Compañías relacionadas (Ver Nota 12)		127,236	14,540
Proveedores de bienes y servicios		54,575	41,252
Contratistas por pagar	(4)	34,035	102,950
Retenciones en la Fuente e IVA		6,578	4,980
Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social		3,649	2,642
Otras cuentas por pagar		90,930	37,868
		-----	-----
		<u>2,846,759</u>	<u>318,653</u>

- (1) Inversiones en el Fideicomiso Mercantil Inmobiliario La Cascada. (Ver Nota 6).
- (2) Ver Nota 3.
- (3) Corresponde al registro de las comisiones por pagar a Inmogestión S.A., por promoción y corretaje de las casas del Conjunto "Rincón de las Plazas". De acuerdo al contrato respectivo, la comisión equivale al 4% del valor total de cada unidad habitacional, este valor puede ser cancelado en efectivo o mediante canje con las unidades del mencionado conjunto.
- (4) Para los años 2003 y 2002, Incluye principalmente el saldo por pagar al Sr. Gerónimo Tipantuña por su contratación como constructor principal para el Conjunto "Rincón de las Plazas".

11. IMPUESTO A LA RENTA:

a. Contingencias

La Compañía no ha sido fiscalizada desde su constitución en el año 1995.

De acuerdo con la legislación vigente, los años 1999 al 2003 aún están sujetos a una posible fiscalización por parte de las autoridades tributarias.

11. IMPUESTO A LA RENTA: (Continuación)

b. Tasa de impuesto

El Servicio de Rentas Internas en el literal b) del Art. 23 de la ley No. 2001-41 (Ley de Reforma Tributaria) y en el reglamento para la aplicación de la Ley de Régimen Tributario y sus Reformas publicado en el Registro Oficial No. 484 de Diciembre 31 del 2001, dispuso que a partir del año 2001, las sociedades calcularán el Impuesto causado aplicando la tarifa del 15% sobre el valor de las utilidades que reinviertan en el país y la tarifa del 25% sobre el resto de utilidades.

El impuesto a la renta para el año 2003 fue calculado a la tasa del 25% sobre las utilidades gravables.

c. Pérdidas fiscales amortizables

Al 31 de diciembre del 2003 y del 2002, la Compañía tiene pérdidas fiscales amortizables en ejercicios futuros por US\$70,956 y US\$61,174 respectivamente. Dichas pérdidas podrán deducirse en los cinco años siguientes al que se originaron, sin que excedan del 25% de la utilidad tributable de cada año.

d. Movimiento

El movimiento del impuesto a la renta fue como sigue:

	<u>2003</u>	<u>2002</u>
Saldo inicial al 1 de enero del 2003 y 2002	-	-
Provisión del período	5,682	-
Pagos	-	-
	-----	-----
Saldo final al 31 de diciembre 2003 y 2002	<u>5,682</u>	<u>-</u>

12. COMPAÑÍAS RELACIONADAS:

Al 31 de diciembre del 2003 y 2002, las cuentas por cobrar y pagar con compañías relacionadas se formaban de la siguiente manera:

	<u>2003</u>	<u>2002</u>
<u>Cuentas por Cobrar: (Nota 4)</u>		
Planificasa S.A.	167,548	136,953
W.E.I.	102,010	102,010
Inmovivienda S.A.	65,445	20,161
Remaciel S.A.	2,480	2,000
Proyecto Kennedy norte	1,827	1,827
Progrupo S.A.	4,164	995
Proyecto Lessprice Machala	340	380
	-----	-----
	<u>343,814</u>	<u>264,326</u>

12. COMPAÑÍAS RELACIONADAS: (Continuación)

	<u>2003</u>	<u>2002</u>
<u>Cuentas por Pagar:</u> (Nota 10)		
Progrupo S.A.	102,078	-
Planificasa S.A.	10,618	-
Racil S.A.	14,540	14,540
	-----	-----
	<u>127,236</u>	<u>14,540</u>

Las transacciones más significativas con compañías relacionadas en los años 2003 y 2002, fueron como sigue:

2003:

	<u>Planificasa</u>	<u>Inmovivienda</u>	<u>Progrupo</u>
Servicios recibidos	6,339	27,054	-
Préstamos recibidos	-	-	102,078
Préstamos entregados	120,000	-	-
	=====	=====	=====

2002:

	<u>Planificasa</u>	<u>Procoande</u>	<u>W.E.I.</u>
	S.A.	Sistema	
Servicios recibidos	-	87,585	-
Préstamos entregados	-	-	82,000
Préstamos recibidos	33,505	-	-
	=====	=====	=====

Al 31 de diciembre del 2003 y 2002, para efectos de presentación, los saldos de cuentas por cobrar y por pagar entre las unidades de negocio de la Compañía han sido eliminados. La Compañía mantiene un control extracontable de las mencionadas cuentas.

Estas transacciones han sido efectuadas en condiciones equiparables a otras de igual naturaleza realizadas con terceros.

13. ANTICIPOS DE PROMINENTES COMPRADORES:

Al 31 de diciembre del 2003 y 2002, corresponden a anticipos recibidos de prominentes compradores para la adquisición de viviendas en los proyectos inmobiliarios desarrollados por la Compañía y se constituían de la siguiente manera:

13. ANTICIPOS DE PROMINENTES COMPRADORES: (Continuación)

	<u>2003</u>	<u>2002</u>
Conjunto Rincón de las Plazas	2,680,779	1,836,080
Conjunto Ciudad Diamante	163,195	177,397
Cartera Fideicomiso Rincón de las Plazas (1)	659,777	-
	-----	-----
	<u>3,503,751</u>	<u>2,013,477</u>

(1) Inversiones en el Fideicomiso Mercantil de Administración y Garantía Rincón de las Plazas. (Ver Nota 6).

Al 31 de diciembre del 2003, la Compañía se encuentran conciliando los saldos de anticipos de prominentes compradores según registros contables con los saldos según anexos extracontables. A la fecha de emisión de este informe, no se ha concluido con dicha conciliación. La Gerencia de la Compañía ha determinado que en caso de presentarse ajustes, estos serán registrados en el año 2004.

14. OTROS INGRESOS, (GASTOS) NETO :

Al 31 de diciembre del 2003, otros ingresos corresponde principalmente a la utilidad registrada en la compra de Certificados de Depósito Reprogramados (CDR's), tal como se menciona en la Nota 3.

15. APORTES PARA FUTURAS CAPITALIZACIONES:

Con fecha 7 de octubre del 2003, la Junta General de Accionistas aprobó el aporte para futuras capitalizaciones realizada por el Accionista de la Compañía.

Con fecha 18 de marzo del 2004, se inscribió en el Registro Mercantil el aumento de capital correspondiente al aporte mencionado anteriormente.

16. RESERVA LEGAL:

La Ley de Compañías requiere que se transfiera a la reserva legal por lo menos el 10% de la utilidad neta anual, hasta que ésta 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, pero puede utilizarse para cubrir pérdidas de operaciones o para capitalizarse.

17. RESERVA DE CAPITAL:

Este rubro incluye las cuentas Reserva por Revalorización del Patrimonio y Reexpresión Monetaria, que se originaron en ajustes por corrección monetaria y conversión hasta marzo del 2000. Esta reserva puede ser total o parcialmente capitalizada. El saldo de esta cuenta no está disponible para el pago de dividendos en efectivo.

18. RESERVA POR VALUACIÓN:

Corresponde al registro del ajuste al Valor Patrimonial Proporcional al 31 de diciembre del 2003 de la participación fiduciaria que la Compañía mantiene en el Fideicomiso Mercantil de Administración PROVIVIENDA. (Ver Nota 6).

19. RESERVA PARA JUBILACIÓN E INDEMNIZACIÓN:**a. Reserva para jubilación**

De acuerdo con la legislación laboral ecuatoriana los trabajadores tienen derecho a la jubilación patronal, a partir de los 20 años de trabajo continuo. La Compañía no registró ninguna provisión por concepto de jubilación patronal.

b. Reserva para indemnización

De acuerdo con el Código de Trabajo, la Compañía tendría un pasivo contingente 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 carga directo a resultados los pagos por este concepto cuando se incurren y no registró ninguna provisión como reserva para indemnizaciones por desahucio.

20. DIFERENCIAS ENTRE REGISTROS CONTABLES E INFORME DE AUDITORIA:

Al 31 de diciembre del 2003 y 2002, las cifras presentadas en el informe difieren de los registros contables de la Compañía, en los siguientes aspectos:

2003:

	Según registros contables	Reclasificaciones		Según informe de auditoria
		Débito	Crédito	
Activos				
Inversiones temporales	540,399	-	80	540,319
Inversiones en fideicomisos	3,127,755	80	-	3,127,835
	-----	-----	-----	-----
	3,668,154	80	80	3,668,154
	-----	-----	-----	-----
Pasivos				
Porción corriente de deuda a largo plazo	149,217	-	259,160	408,377
Cuentas por pagar	3,105,919	259,160	-	2,846,759
	-----	-----	-----	-----
	3,255,136	259,160	259,160	3,255,136
	-----	-----	-----	-----
	(413,018)	259,240	259,240	(413,018)
	=====	=====	=====	=====

**20. DIFERENCIAS ENTRE REGISTROS CONTABLES E INFORME DE AUDITORIA:
(Continuación)**

2002

	Reclasificaciones		Según informe de auditoria
	Según registros contables	Débito Crédito	
Pasivos			
Porción corriente de deuda a largo plazo	-	- 358,517	358,517
Deuda a largo plazo	1,727,775	358,517 -	1,369,258
	-----	-----	-----
	1,727,775	358,517 358,517	1,727,775
Patrimonio			
Reserva de capital	-	- 30,081	30,081
Aportes para futuras capitalizaciones	30,081	30,081 -	-
	-----	-----	-----
	30,081	30,081 30,081	30,081
	-----	-----	-----
	1,757,856	388,598 388,598	1,757,856
	=====	=====	=====

21. CONTINGENCIAS:

Al 31 de diciembre del 2003, la Compañía enfrenta varias demandas legales de tipo laboral y civil relacionadas a ex - empleados y reclamos de constructores.

De acuerdo a los asesores legales de la Compañía, estos procesos le serán favorables en el mediano plazo y no es necesario incluir ningún tipo de provisión en sus estados financieros a la fecha de cierre.

22. EVENTOS SUBSECUENTES:

- ✓ En Febrero del 2004, la Compañía canceló varias de las obligaciones financieras y con terceros con los Certificados de Depósito Reprogramados (CDR's) que adquirió en el año 2003.
- ✓ Con fecha 18 de marzo del 2004, se inscribió en el Registro Mercantil el aumento de capital de la Compañía por US\$5,000.
- ✓ A la fecha de emisión de este informe, la Gerencia de la Compañía ha dispuesto un plan para superar varias deficiencias de tipo contable y logístico relacionadas a la depuración de la base de clientes y anticipos de prominentes compradores y ha determinado que en caso de presentarse ajustes como resultado de esta depuración, estos serán registrados en el año 2004.

22. EVENTOS SUBSECUENTES: (Continuación)

- ✓ A la fecha de emisión de este informe, la Compañía se encuentra conciliando y preparando el traspaso de aquellos activos que se fideicomitarán al patrimonio autónomo del Fideicomiso Mercantil de Administración Cartera Procoande, lo cual incluye cartera de prominentes compradores y alícuotas de construcción del conjunto habitacional Rincón de las Plazas. Así mismo, el pagare firmado por el Accionista de la Compañía le ha sido devuelto por parte de la Fiduciaria, previo al traspaso de los bienes que integrarán el patrimonio autónomo del Fideicomiso anteriormente mencionado.

- ✓ Entre el 31 de diciembre del 2003 y la fecha de emisión de este informe (2 de Junio del 2004), no se han producido eventos adicionales, que en opinión de la administración de la Compañía pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos que no se hayan revelado en los mismos o en sus notas.