

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los accionistas de:

INMOBILIARIA ESPERANZA S.A.

- 1.** Hemos auditado el balance general adjunto de **INMOBILIARIA ESPERANZA S.A.** al **31 de diciembre del 2003**, el estado de resultados y los cambios en la evolución del patrimonio de la Compañía por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la Administración de la Compañía, nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros, basada en nuestra auditoría.
- 2.** Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas. Estas normas requieren que la auditoría sea diseñada y ejecutada para obtener seguridad razonable de sí los estados financieros están libres de errores importantes. La auditoría incluye el examen, mediante pruebas, de la evidencia que respalda las cifras y revelaciones en los estados financieros. La auditoría también requiere la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y las estimaciones importantes hechas por los administradores, así como la evaluación de la presentación de los estados financieros en su conjunto. Creemos que nuestra auditoría proporciona una base razonable para nuestra opinión.
- 3.** En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en primer párrafo, presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Inmobiliaria Esperanza S.A. **al 31 de Diciembre de 2003**, los resultados de sus operaciones por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con normas contables y disposiciones promulgadas o permitidas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

CPA. Alberto Guzmán M.- Socio
RNC No. 23609

RNAE-2 No. 361

Febrero 28 del 2004
Guayaquil – Ecuador



INMOBILIARIA ESPERANZA S.A.
BALANCE GENERAL
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003

	<i>NOTAS</i>	
ACTIVO		
ACTIVO CORRIENTE		
Caja - Bancos		1,800
Cuentas por Cobrar Clientes	4	269,680
Inventarios	6	46,718
Otros activos		89
TOTAL ACTIVO		<u>318,286</u>
PASIVO		
PASIVO CORRIENTE		
Cuentas por Pagar		796
PASIVO NO CORRIENTE		
Ventas a Plazo	7	4,935
TOTAL PASIVO		<u>5,731</u>
PATRIMONIO		
Capital Suscrito	8	1,240
Reserva Legal		312
Reserva de Capital		333,099
Resultados Acumulados		-20,883
Resultados del Ejercicio		-1,213
TOTAL PATRIMONIO		<u>312,555</u>
TOTAL PASIVO - PATRIMONIO		<u>318,286</u>

VER NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

INMOBILIARIA ESPERANZA S.A.
ESTADO DE RESULTADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003

	<i>Notas</i>
INGRESOS	
Ventas a plazo	22,502
Arrendamiento Mercantil	33,709
Intereses Ganados	4,521
Otros operacionales	6,753
TOTAL INGRESOS	<u><u>67,485</u></u>
Costo de Ventas	5,898
Depreciación de bienes en arrendamiento mercantil	12,305
UTILIDAD BRUTA	<u><u>49,281</u></u>
EGRESOS	
Gastos de Oficina	16,868
Servicios a Terceros	31,442
Impuestos y Contribuciones	1,253
Gastos de Ventas	98
Provisiones, Depreciaciones, Amortizacion	788
Gastos Financieros	46
TOTAL EGRESOS	<u><u>50,494</u></u>
RESULTADO DEL EJERCICIO	<u><u>-1,213</u></u>

VER NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

INMOBILIARIA ESPERANZA S.A.
ESTADO DE CAMBIO EN LA EVOLUCION DEL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003

	Patrimonio	Reserva Legal	Capital Adicional	Resultados Acumulados	Total
<u>SALDO AL 31/12/2002</u>	1,240	312	333,099	-20,884	313,767
Resultado del Ejercicio 2003				-1,213	-1,213
<u>SALDO AL 31/12/2003</u>	1,240	312	333,099	-22,097	312,554

VER NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS

INMOBILIARIA ESPERANZA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003

1. DESCRIPCIÓN DE LA COMPAÑÍA.

Fue constituida mediante escritura pública en **Diciembre 30 de 1971**. El objetivo de la compañía a la explotación de productos agropecuarios y forestales en general y a su distribución en los centros de consumo exterior e interior y a la realización de cualquier acto o contrato permitido por la ley.

La compañía forma parte del fideicomiso A.G.D., quien de acuerdo a las escrituras del fideicomiso podrá vender los bienes de la compañía, los mismos que servirán como fuente de obtención de recursos, para cancelar parte de las obligaciones que en cumplimiento de lo dispuesto en el programa de reestructuración de Filanbanco S.A. tenga o tuviere con la A.G.D.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS.

Base de presentación.- La Compañía mantiene sus registros contables en dólares de los E.U.A. de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), emitidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador y para aquellas situaciones específicas que no están consideradas en las NEC, se siguen las políticas o prácticas establecidas o permitidas por la Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador.

Reserva de capital.- La constituye el saldo de la cuenta, reserva por revalorización del patrimonio la cual se incrementó por el ajuste a valor del mercado de los inventarios, propiedades, equipos y otros activos. La Superintendencia de Compañías no ha emitido normas específicas relacionadas con el uso de esta cuenta, para propósitos de capitalización, compensación o las previstas en caso de devolución a los socios.

Impuesto a la Renta.- De acuerdo a la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento de aplicación, se establece sobre la utilidad después del 15% de participación de trabajadores, la tarifa del 25% de impuesto a la renta.

3. INVERSIONES TEMPORALES

Representan depósitos a plazo en el Banco Bolivariano, a 109 días plazo al 5% de interés anual.

4. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR

Documentos por cobrar clientes	7,722
Ministerio de Finanzas	630
Fideicomiso A.G.D	218,000
Inmobiliara Acuarela	26,551
Inmobiliara Amalia	16,615
Otras	161
	<hr/>
	269,680

5. INVENTARIO

Solares, por amortizar(Costo de Venta)	1,213
Villas en Arrendamiento Mercantil	36,850
Solares en arrendamiento mercantil	8,655
	<hr/>
	46,718

Los terrenos corresponden al Sector 1 – 2A – 2B del sector denominado las Orquídeas.

INMOBILIARIA ESPERANZA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003

6. OTROS PASIVOS

Al 31 de Diciembre del 2003 consisten de lo siguiente:

	Ventas a Plazo	Ingresos Diferidos
Saldo a 12/31/2002	13,921	13,724
Diferencia a favor en expropiación, en otros ingresos		-13724
Registro en ingresos	8,986	
Saldo a 12/31/2003	4,935	0

Los pasivos diferidos registran el valor total de la promesa de venta de villas ubicadas en la urbanización las Orquídeas, la misma que son amortizadas o liquidadas de acuerdo al método del devengado en función del plazo o cuando se cancela la totalidad del de la escritura de promesa de venta.

7. CAPITAL PAGADO

Al 31 de Diciembre del 2003, el capital pagado consiste de 3.100 acciones ordinarias con un valor nominal unitario de US \$ 0.40 y cuyo accionista es el Fideicomiso A.G.D. de acuerdo con escritura pública en Diciembre 29 de 1998.

8. PRESTAMOS A ACCIONISTAS

En Enero del 2003, la compañía le presto al Fideicomiso A.G.D US \$218.000, el mismo que a su vez le pago honorarios vencidos a **A.F.P.V. Administradora de Fondos y Fiduciaria S.A.**