

MULTIBIENES BIENES RAICES, BIENES BG S. A.

**ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS
EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003 Y 2002
CON EL INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

12 1 2004



MULTIBIENES BIENES RAICES, BIENES BG S. A.

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

INDICE

Páginas No.

Informe de los Auditores Independientes	3
Balances Generales	4
Estados de Resultados	5
Estados de Evolución del Patrimonio de los Accionistas	6
Estados de Flujos de Efectivo	7 - 8
Notas a los Estados Financieros	9 - 17

Abreviaturas usadas:

US\$. - Dólares de Estados Unidos de América (E.A.U.)

NEC - Normas Ecuatorianas de Contabilidad



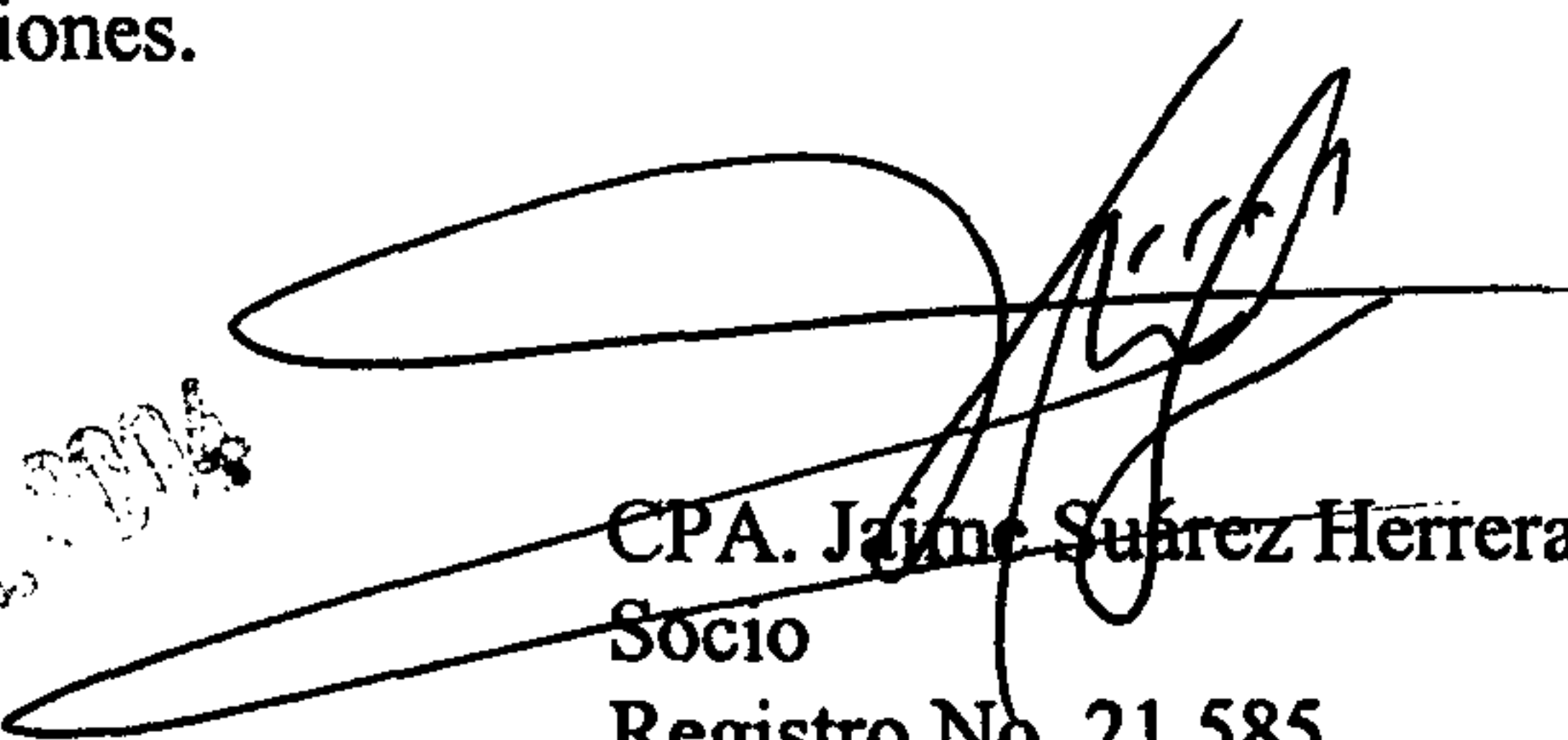
INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta General de Accionistas
MULTIBIENES BIENES RAICES, BIENES BG S.A.

1. Hemos auditado los balances generales adjuntos de **MULTIBIENES BIENES RAICES, BIENES BG S.A.** al 31 de diciembre del 2003 y 2002, y los correspondientes estados de resultados, evolución del patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas. Estos estados financieros son responsabilidad de la administración de **MULTIBIENES BIENES RAICES, BIENES BG S.A.**. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros, basada en nuestras auditorías.
2. Efectuamos nuestras auditorías de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en la República del Ecuador. Estas normas requieren que planifiquemos y ejecutemos la auditoría para obtener una seguridad razonable de si los estados financieros no contienen errores importantes. Una auditoría incluye el examen, a base de pruebas selectivas, de la evidencia que sustenta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Una auditoría incluye también la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones importantes hechas por la administración, así como una evaluación de la presentación de los estados financieros en su conjunto. Consideramos que nuestras auditorías proveen una base razonable para expresar una opinión.
3. En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el párrafo 1 presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **MULTIBIENES BIENES RAICES, BIENES BG S.A.** al 31 de diciembre del 2003 y 2002, los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en la República del Ecuador.
4. Como se revela más ampliamente en la nota 13, la Compañía mantiene transacciones importantes con partes relacionadas. Adicionalmente, como se describe en la nota 2, la Compañía durante el año 2003 canceló todas sus obligaciones financieras a través de la entrega de todo su inventario en las diferentes urbanizaciones.


MOORES ROWLAND ECUADOR C. LTDA.
SC-RNAE-2 No. 373

Marzo 1 del 2004


CPA. Jaime Suarez Herrera
Socio
Registro No. 21.585



MULTIBIENES BIENES RAICES, BIENES BG S.A.
(Guayaquil – Ecuador)

BALANCES GENERALES AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003 Y 2002

<u>NOTAS</u>		<u>2003</u>	<u>2002</u>
<u>ACTIVOS</u>		(Dólares)	
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo y equivalentes de efectivo		64,863	36,082
Cuentas y documentos por cobrar	3	281,458	482,582
Inversiones (Derecho Fiduciario)	4 y 10	0	718,512
Inventarios	5 y 10	64	4,128,672
Pagos anticipados		<u>21,518</u>	<u>14,651</u>
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		<u>367,903</u>	<u>5,380,499</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
Cuentas por cobrar a largo plazo	6	27,964	44,501
Maquinarias, muebles y equipos, neto	7	33,497	77,731
Inversiones en acciones		1,011	9,677
Cargos diferidos y otros activos		<u>0</u>	<u>11,575</u>
TOTAL ACTIVOS		<u>430,375</u>	<u>5,523,983</u>
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u>			
PASIVOS CORRIENTES:			
Vencimiento corriente de obligaciones a largo plazo	10	0	3,072,513
Cuentas y documentos por pagar	8	197,538	563,381
Gastos acumulados por pagar	9	<u>45,278</u>	<u>137,488</u>
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		<u>242,816</u>	<u>3,773,382</u>
PASIVO NO CORRIENTE:			
Obligaciones a largo plazo		<u>0</u>	<u>1,124,742</u>
TOTAL PASIVOS		<u>242,816</u>	<u>4,898,124</u>
<u>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u>			
Capital social		328,440	328,440
Reserva legal		20,884	20,884
Reserva de capital		276,535	1,080,897
Déficit acumulado		<u>438,300</u>	<u>(804,362)</u>
TOTAL PATRIMONIO		<u>187,559</u>	<u>625,859</u>
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS		<u>430,375</u>	<u>5,523,983</u>

127 ABR 2004

COMUNIDAD DE COMPANIAS
REGISTRO DE
SOCIEDADES
GUAYAQUIL

Ver notas a los estados financieros

127 ABN 2003



MULTIBIENES BIENES RAICES, BIENES BG S.A.**ESTADOS DE RESULTADOS**
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003 Y 2002

		<u>NOTAS</u>	
		<u>2003</u>	<u>2002</u>
		(Dólares)	
INGRESOS:			
Ventas	13	4,243,728	1,900,911
Comisiones y servicios	13	751,586	436,224
Utilidad en venta de activos fijos		0	279
Intereses ganados	13	15,016	12,173
Otros ingresos		<u>4,802</u>	<u>0</u>
TOTAL		<u>5,015,132</u>	<u>2,349,587</u>
COSTO Y GASTOS:			
Costo de venta		4,373,727	2,164,430
Gastos de operación		25,446	50,366
Gastos de administración	13	341,468	336,665
Gastos financieros, intereses y comisiones	13	90,961	554,888
Retiros de maquinarias, muebles y equipos		23,291	0
Depreciaciones y amortizaciones		32,779	47,600
Pérdidas en inversiones	2	<u>565,760</u>	<u>0</u>
TOTAL		<u>5,453,432</u>	<u>3,153,949</u>
PERDIDA DEL EJERCICIO		<u>(438,300)</u>	<u>(804,362)</u>

Ver notas a los estados financieros

MULTIBIENES BIENES RAICES, BIENES BG S.A.**ESTADOS DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003 Y 2002**

	<u>Capital Social</u>	<u>Reserva legal</u>	<u>Reserva de capital</u>	<u>Déficit acumulado</u>	<u>Total</u>
			 (Dólares)		
Saldos al 31 de diciembre del 2001	328,440	20,884	1,878,252	(797,355)	1,430,221
Pérdida del ejercicio				(804,362)	(804,362)
Compensación de pérdidas			(797,355)	<u>797,355</u>	<u>0</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2002	328,440	20,884	1,080,897	(804,362)	625,859
Pérdida del ejercicio				(438,300)	(438,300)
Compensación de pérdidas			(804,362)	<u>804,362</u>	<u>0</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2003	<u>328,440</u>	<u>20,884</u>	<u>276,535</u>	<u>(438,300)</u>	<u>187,559</u>

Ver notas a los estados financieros

MULTIBIENES BIENES RAICES, BIENES BG S. A.**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO**
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003 Y 2002

	<u>2003</u>	<u>2002</u>
	(Dólares)	
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACION:</u>		
Efectivo recibido de clientes	4,546,274	2,681,548
Efectivo pagado a proveedores y empleados	(1,053,265)	(1,192,823)
Intereses, comisiones y servicios ganados	766,602	448,397
Intereses y comisiones pagadas	(186,422)	(777,233)
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	<u>4,073,189</u>	<u>1,159,889</u>
<u>FLUJO DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE INVERSION:</u>		
Efectivo utilizado en la compra de maquinarias, muebles y equipos	(1,757)	(12,148)
Adquisición de participación		0
Efectivo recibido en la venta de maquinarias, muebles y equipos	0	1,650
Adquisición de inversiones en participación fiduciaria	(4,275,692)	(1,411,489)
Cesión de participación fiduciaria	<u>5,513,634</u>	<u>3,533,097</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de inversión	<u>1,236,185</u>	<u>2,111,110</u>
<u>FLUJO DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</u>		
Disminución de documentos por pagar a bancos	0	(160,000)
Disminución de vencimiento corriente de obligación a largo plazo	(4,155,851)	(60,149)
Disminución en obligaciones a largo plazo	(1,124,742)	(3,078,744)
Efectivo neto utilizado por las actividades de financiamiento	<u>(5,280,593)</u>	<u>(3,298,893)</u>
Aumento (disminución) neto del efectivo	28,781	(27,894)
Efectivo al inicio del período	<u>36,082</u>	<u>63,976</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	<u>64,863</u>	<u>36,082</u>
Ver notas a los estados financieros		

MULTIBIENES BIENES RAICES, BIENES BG S. A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
CONCILIACION DE LA PERDIDA DEL EJERCICIO CON LAS ACTIVIDADES DE
OPERACION
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003 Y 2002

	<u>2003</u>	<u>2002</u>
	(Dólares)	
PERDIDA DEL EJERCICIO	(438,300)	(804,362)
AJUSTES PARA CONCILIAR LA PERDIDA DEL EJERCICIO CON EL EFECTIVO NETO PROVISTO POR ACTIVIDADES DE OPERACION.		
Depreciaciones y amortizaciones	32,779	47,600
Valor residual de maquinarias, muebles y equipos dados de baja	23,291	0
Pérdida en inversiones	565,760	0
Utilidad en venta de activos fijos	0	(279)
(Aumento) disminución en:		
Cuentas y documentos por cobrar	284,575	748,605
Inventarios	4,069,108	1,592,325
Pagos anticipados	(6,866)	3,778
Cargos diferidos y otros activos	1,495	31,126
Disminución en:		
Cuentas y documentos por pagar	(366,444)	(236,138)
Gastos acumulados por pagar	(92,209)	(222,766)
Total ajuste	<u>4,511,489</u>	<u>1,964,251</u>
EFECTIVO NETO PROVISTO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACION	<u>4,073,189</u>	<u>1,159,889</u>

Ver notas a los estados financieros

MULTIBIENES BIENES RAICES, BIENES BG S. A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003 Y 2002**

1. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

MULTIBIENES BIENES RAICES, BIENES BG S. A.- Es una Compañía de propiedad en el 100% de la Administradora de Fondos BG S.A. y fue constituida el 20 de agosto de 1991 en Guayaquil - Ecuador e inscrita en el registro mercantil el 15 de noviembre de 1991. El 30 de agosto de 1996, la Junta General de Accionistas de la Compañía decidió cambiar la denominación social de Multibienes BG Bienes Raíces, Bienes BG S.A. por el de Multibienes Bienes Raíces, Bienes BG S.A.. La actividad principal de la Compañía hasta mediados del 2003, se constituía en la industria de la construcción de viviendas, urbanización y desarrollo urbano, siendo su principal fuente de ingresos la venta de sus bienes a través de derechos fiduciarios con el objeto de comercializar los bienes, permitiendo la cancelación de sus obligaciones bancarias contraídas con una institución financiera relacionada que a su vez es el beneficiario de dicho fideicomiso en el 100% (72.92% en el 2002). Aproximadamente hasta junio del 2003, se logró extinguir totalmente las obligaciones con dicha entidad relacionada; por consiguiente, en la actualidad la Compañía se dedica exclusivamente a la intermediación en la venta de bienes raíces de propiedad de la institución financiera relacionada.

Base de presentación.- Los estados financieros adjuntos son presentados en Dólares de los Estados Unidos de América, moneda adoptada por la República del Ecuador en marzo del 2000, y sus registros contables son preparados de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en la República del Ecuador y Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) emitidas por la Federación Nacional de Contadores Públicos del Ecuador y aprobadas por la Superintendencia de Compañías.

Hasta el 31 de diciembre del 2003 la Federación Nacional de Contadores Públicos del Ecuador, ha emitido veintisiete NEC, las cuales son similares a la Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) de las cuales se derivan, sin embargo, las NEC emitidas no han sido actualizadas considerando los cambios o enmiendas recientes efectuadas en las NIC. En el futuro se planea adoptar todas las NIC; sin embargo, actualmente para aquellas situaciones específicas que no están consideradas por las NEC se recomienda que las NIC provean los lineamientos a seguirse como principios de contabilidad generalmente aceptados en la República del Ecuador. Para fines tributarios, las NEC deberán considerar las disposiciones de la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento de Aplicación, así como otras normas legales o reglamentarias de carácter tributario.

El resumen de las normas contables y su aplicación a los estados financieros, es mencionado a continuación:

Efectivo y equivalente de efectivo.- Para propósito de elaboración del estado de flujo de efectivo, la Compañía considera como equivalente de efectivo, inversión a corto plazo de alta liquidez y al 31 de diciembre del 2003 consisten en certificados de depósito a 31 días plazo por US\$. 51,216 al 4% de interés anual realizado con una institución financiera relacionada.

Inversiones (Derecho Fiduciario).- Lo constituyen inmuebles a valor de mercado que fueron entregados en Fideicomiso para su Administración.

Inventarios.- Están registrados al costo el cual no excede al valor neto realizable.

1. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES (Continuación)

Maquinarias, muebles y equipos, neto.- Están contabilizados al costo de adquisición y convertidos a US dólares de acuerdo a la NEC 17. Los pagos por mantenimiento son cargados a gastos, mientras que las mejoras de importancia se capitalizan. Los activos fijos son depreciados aplicando el método de línea recta considerando como base la vida útil estimada de estos activos. Las tasas de depreciación anual de los activos son las siguientes:

<u>Activos</u>	<u>Tasas</u>
Instalaciones telefónicas	10%
Muebles de oficina	10%
Equipos de oficina	20%
Vehículos	20%
Maquinaria y equipo	10%

Inversiones en acciones.- Están registradas al costo ajustados según los requerimientos de la Norma Ecuatoriana de Contabilidad NEC No. 17. Al 31 de diciembre del 2002, las inversiones en acciones corresponden principalmente a las aportaciones en efectivo realizadas al Club Ceibos Norte S.A.

Cargos diferidos y otros activos.- La Compañía difiere los gastos de constitución y preoperativos para amortizarlos por el métodos de línea recta a la tasa anual del 10%.

Reserva de capital.- De acuerdo con resolución No. 01.Q-ICI.017 emitida por la Superintendencia de Compañías publicada en el R.O. No. 483 del 28 de diciembre del 2001, el saldo de la reserva de capital no podrá distribuirse como utilidades ni utilizarse para pagar capital suscrito no pagado, en cambio podrá ser capitalizada, en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio concluido, si las hubiera, o devuelto a los accionistas en caso de liquidación.

Reconocimiento de ingresos.- El ingreso es reconocido una vez que el comprador haya pagado la totalidad del precio pactado o por lo menos el 10% del mismo, con lo cual la institución financiera relacionada transfiere los riesgos y beneficios importantes de la propiedad de los bienes.

Intereses pagados.- Los intereses son registrados en los resultados mediante el método de acumulación.

2. OPERACIONES

Durante el año 2003, la Compañía entregó la totalidad de su inventario que mantenía en las diferentes urbanizaciones y otras construcciones a través de Escrituras de Fideicomisos y cediéndolos mediante Escrituras de Cesión de Derechos a favor de las entidades financieras acreedoras con el objeto de cancelar todas sus obligaciones financieras pendientes al 31 de diciembre del 2002. El efecto de estas transacciones resultaron en una disminución en las cuentas depósitos de clientes y cuentas varias por pagar por un valor acumulado de US\$. 213,615; cuentas y documentos por cobrar por US\$. 146,701; inventarios, inversiones en acciones, inversiones (derechos fiduciarios) y obligaciones a largo plazo por US\$. 217,653, US\$. 9,266, US\$. 3,786,426 y US\$. 3,380,671 respectivamente; y el reconocimiento en resultados de una pérdida de US\$. 565,760.

3. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR

Un detalle de las cuentas y documentos por cobrar al 31 de diciembre del 2003 y 2002, es el siguiente:

	<u>2003</u>	<u>2002</u>
	(Dólares)	
Porción corriente de cuentas por cobrar a largo plazo (nota 6)	180,299	407,830
Deudores varios	18,027	11,954
Compañía Relacionada (nota 13)	73,273	57,310
Otros	<u>9,859</u>	<u>5,488</u>
Total	<u>281,458</u>	<u>482,582</u>

4. INVERSIONES (DERECHO FIDUCIARIO)

Al 31 de diciembre del 2002, el saldo de Inversiones (Derecho Fiduciario) por US\$. 718,512, corresponde a la participación que la Compañía tiene como beneficiario, de acuerdo a los contratos de Fideicomiso "Administración de Inmuebles Punta Barandúa 3" y "Administración de Inmuebles Ceibos Norte", los mismos que se encuentran administrados por Continfondos S.A. y cuyo patrimonio autónomo está constituido por 9.658 m² de terrenos ubicados en la urbanización Punta Barandúa y 5.604 m² de terrenos ubicados en la Urbanización Ceibos Norte.

Mediante testimonio de escritura pública realizado en enero 21 del 2003, el Fideicomiso de Administración de Inmuebles "Barandúa III" restituye el solar 7 de la Mz. G por 309 m² de la mencionada urbanización a la Compañía Multibienes Bienes Raíces, Bienes BG S.A., para que sea utilizado para la venta.

Durante el año 2003, la Compañía cedió totalmente la participación que se mantenía en los fideicomisos mediante Escrituras de Cesión de Derechos a favor de las entidades financieras acreedoras con el objeto de cancelar todas sus obligaciones que se mantenían con los bancos relacionados (nota 10).

5. INVENTARIOS

Un detalle de los inventarios al 31 de diciembre del 2003 y 2002, es el siguiente:

	<u>2003</u>	<u>2002</u>
	(Dólares)	
Urbanización Ceibos Norte - Terrenos	0	3,598,916
Punta Barandúa - Terrenos	0	27,613
Construcciones en curso – Varios proyectos	0	442,579
Plaza de toros y departamento El Arrecife	0	59,500
Otros	<u>64</u>	<u>64</u>
Total	<u>64</u>	<u>4,128,672</u>

7. MAQUINARIAS, MUEBLES Y EQUIPOS, NETO (Continuación)

. . MOVIMIENTO . .

	<u>Saldo al</u> <u>31/12/01</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Bajas</u> <u>y/o ventas</u>	<u>Saldo al</u> <u>31/12/02</u>
	 (Dólares)			
Instalaciones telefónicas	64,867	0	(137)	64,730
Muebles de oficina	62,343	0	0	62,343
Equipos de oficina	166,424	12,148	(76,183)	102,389
Vehículos	91,211	0	(82,878)	8,333
Maquinarias y equipos	<u>3,304</u>	<u>0</u>	<u>(2,208)</u>	<u>1,096</u>
Subtotal	388,149	12,148	(161,406)	238,891
Depreciación acumulada	<u>(279,073)</u>	<u>(42,122)</u>	<u>160,035</u>	<u>(161,160)</u>
Total	<u>109,076</u>	<u>(29,974)</u>	<u>(1,371)</u>	<u>77,731</u>

Al 31 de diciembre del 2003, las maquinarias, muebles y equipos dados de baja corresponde a instalaciones que la Administración considera obsoleta y de los que no se esperan beneficios económico futuro.

8. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

Un detalle de las cuentas y documentos por pagar al 31 de diciembre del 2003 y 2002, es el siguiente:

	<u>2003</u>	<u>2002</u>
	(Dólares)	
Compañías relacionadas (nota 13)	58,913	50,502
Devolución a clientes	45,993	61,155
Depósitos de clientes	13,643	255,969
Impuestos y contribuciones	15,884	23,761
Constructora La Cúspide	0	44,800
Constructora Mastergroup	5,282	55,280
Constructora Ritofa	0	16,353
Comisiones	23,548	11,577
Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social	1,162	1,580
Servicios	2,272	8,975
Empleados	9,786	6,833
Otros	<u>21,055</u>	<u>26,596</u>
Total	<u>197,538</u>	<u>563,381</u>

Devolución de clientes, corresponde a importes que los clientes entregaron como anticipos para la construcción de villas y que posteriormente rescindieron los contratos de reservaciones.

Los depósitos de clientes, corresponden a importes recibidos por concepto de anticipo a la constructora para la construcción de las villas según contratos de reservación de solar y promesa de construcción de villa y para la realización de los trámites legales en la adjudicación del bien.

9. GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR

Un detalle de los gastos acumulados por pagar al 31 de diciembre del 2003 y 2002, es como sigue:

	<u>2003</u>	<u>2002</u>
	(Dólares)	
Intereses (nota 10 y 13):		
Banco de Guayaquil S. A.	0	86,627
Guayaquil Bank Trust Co. Ltd.	0	8,835
Provisión por antigüedad	34,081	34,081
Beneficios sociales	<u>11,197</u>	<u>7,945</u>
Total	<u>45,278</u>	<u>137,488</u>

Durante el año 2002, la Compañía estableció una reserva inicial de US\$. 45,000 para bonificar al empleado cuando termine la relación laboral. El saldo al 31 de diciembre del 2003 y 2002, es como resultado de esta reserva.

El movimiento de los beneficios sociales en los años terminados el 31 de diciembre del 2003 y 2002, fue el siguiente:

	<u>2003</u>	<u>2002</u>
	(Dólares)	
Saldo inicial	7,945	8,367
Provisiones	22,026	21,802
Pagos	<u>(18,774)</u>	<u>(22,224)</u>
Saldo final	<u>11,197</u>	<u>7,945</u>

10. OBLIGACIONES A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre del 2003 y 2002, las obligaciones a largo plazo consisten en lo siguiente:

	<u>2003</u>	<u>2002</u>
	(Dólares)	
<u>Banco de Guayaquil S. A. (nota 13)</u>		
Obligaciones por US\$. 11,065,033 con tasas de interés anual reajutable en 180 días fluctuantes del 5.59% al 16.82%, con dividendos semestrales con vencimientos desde diciembre 26 del 2003 hasta abril 8 del 2004.	0	3,971,671
<u>Guayaquil Bank Trust Co. Ltd. (nota 13)</u>		
Obligación por US\$ 535.389 con tasas de interés del 10% anual reajutable en 180 días con dividendos semestrales y vencimiento en febrero 3 del 2004.	<u>0</u>	<u>225,584</u>
Subtotal	0	4,197,255
Menos: Vencimiento corriente de obligaciones a largo plazo	<u>0</u>	<u>3,072,513</u>
Total obligaciones a largo plazo	<u>0</u>	<u>1,124,742</u>

10. OBLIGACIONES A LARGO PLAZO (Continuación)

Al 31 de diciembre del 2002 las obligaciones a largo plazo están garantizadas con hipotecas de lotes de terreno y solares en las urbanizaciones Punta Barandúa y Ceibos Norte que son de propiedad de la compañía (nota 4 y 5).

Tal como se indica en la nota 4 a los Estados Financieros, la Compañía canceló todas sus obligaciones financieras, mediante la entrega total de sus inversiones.

11. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre del 2003 y 2002, el capital social está representado por 8'211.000 acciones ordinarias y nominativas de US\$. 0.04 cada una.

12. IMPUESTO A LA RENTA

Al 31 de diciembre del 2003, la Compañía estima declarar pérdida tributaria por US\$. 249,009. De acuerdo a disposiciones tributarias vigentes, las pérdidas declaradas pueden ser amortizadas dentro de los cinco períodos impositivos siguientes siempre que tal amortización no sobrepase del 25% de la utilidad gravable realizada en el respectivo ejercicio. Al 31 de diciembre del 2003, las pérdidas acumuladas compensables contra utilidades futuras, resultan en aproximadamente US\$. 6,476,429

Las declaraciones de impuesto a la renta presentados por la Compañía por los ejercicios de 1999 al 2003 están abiertas a la revisión de las autoridades fiscales.

13. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

La Compañía mantiene transacciones importantes con partes relacionadas; consecuentemente los resultados operativos de la Compañía podrían ser diferentes de aquellos que podrían haberse obtenido si la Compañía fuera autónoma. Un resumen de estas transacciones en los años que terminaron el 31 de diciembre del 2003 y 2002, son las siguientes:

	<u>2003</u>	<u>2002</u>
	(Dólares)	
Ingresos por cesión de derechos fiduciarios	4,087,668	798,677
Intermediación en ventas de propiedades de terceros	751,585	436,224
Intereses ganados en cuentas bancarias	14,435	10,601
Gastos financieros por préstamos bancarios	84,997	520,817
Servicio de seguridad	14,745	12,876

Durante el año 2003 y 2002, la compañía registró en los resultados de los ejercicios, ingresos por concepto de cesión de derecho fiduciarios de los Fideicomisos Mercantiles a favor de un banco relacionado, constituidos con bienes de propiedad de la Compañía mantenidos en las urbanizaciones Ceibos Norte, Punta Barandúa, Caminos del Río y otros. La respectiva transacción tuvo como objeto liquidar obligaciones financieras mantenidas con la referida institución.

Al 31 de diciembre del 2003, la Compañía al igual con el año anterior realizó la actividad de intermediación en la venta de bienes raíces de propiedad de un banco relacionado, el mismo que es facturado en razón del 5% (4% en el 2002) de comisión sobre el monto de la venta.

13. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS (Continuación)

Las cuentas por cobrar y pagar a compañías relacionadas corresponden principalmente a valores pendientes por cobrar por daciones en pago y saldos por concepto de venta de villas en fideicomiso mercantil, a favor de un banco relacionado; adicionalmente los valores por pagar incluyen servicios de seguridad proporcionados por una compañía relacionada (nota 8).

Al 31 de diciembre del 2003 y 2002, las únicas fuentes de financiamiento de la Compañía provienen de bancos relacionados, producto de estas transacciones la Compañía canceló la totalidad de los préstamos y costos financieros por US\$. 4,197,255 y US\$. 84,997 en el año 2003 y US\$. 3,138,893 y US\$. 767,491 en el año 2002 respectivamente, (nota 9 y 10).

Los saldos con partes relacionadas incluidos en los estados financieros, son los siguientes:

	<u>2003</u>	<u>2002</u>
	(Dólares)	
<u>ACTIVO</u>		
Efectivo y equivalentes de efectivo:		
Banco de Guayaquil S.A.	64,502	21,241
Guayaquil Bank Trust Co. Ltd.	199	14,607
Cuentas y documentos por cobrar:		
Banco de Guayaquil S.A.	73,273	57,310
Inversiones en acciones:		
Club Ceibos Norte	<u>0</u>	<u>9,266</u>
<u>PASIVO</u>		
Obligaciones bancarias:		
Banco de Guayaquil S.A.	0	2,925,821
Guayaquil Bank Trust Co. Ltd.	0	146,692
Cuentas y documentos por pagar:		
Megalid S. A.	1,338	6,042
Impuesto de Fusión – Banco de Guayaquil S.A.	0	0
Segusur S.A.	4,864	5,970
Asoceinort	0	199
Fideicomiso de villas – Banco de Guayaquil S.A.	51,988	44,261
Otros- Banco de Guayaquil S.A.	720	0
Intereses acumulados por pagar:		
Banco de Guayaquil S.A.	0	86,627
Guayaquil Bank Trust Co. Ltd.	0	8,835
Obligaciones a largo plazo:		
Banco de Guayaquil S.A.	0	1,045,850
Guayaquil Bank Trust Co. Ltd.	<u>0</u>	<u>78,892</u>

14. DIFERENCIAS ENTRE ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS Y REGISTROS CONTABLES

Ciertos saldos de los estados financieros por los años terminados al 31 de diciembre del 2003 y 2002, han sido reclasificados para propósito de presentación de este informe.

15. EVENTOS SUBSECUENTES

En últimos días del mes de febrero del 2004, la Ex – Representante legal de las compañías Uniprofit S.A. y Mesa Verde S.A., compañías que en el año 1999 se fusionaron con la Compañía Multibienes Bienes Raíces, Bienes BG S.A. recibió del Servicio de Rentas Internas un requerimiento de pago que corresponde a la solicitud de cancelación de pago de Impuesto a la Renta del año 1999 de las mencionadas compañías, razón por la cual, se emitió en marzo 3 del 2004 una póliza de seguro de garantía judicial por un monto de US\$. 2,640 por las Compañías mencionadas precedentemente, vigente hasta el 30 de junio del 2004. Actualmente, la Compañía ha contratado los servicios de un abogado a fin de solucionar adecuadamente esta situación en los próximos días.
