

A los Accionistas de **INMOBETA S.A**

---

1. He auditado el balance general adjunto de INMOBETA S.A. al 31 de Diciembre del 2003 y los correspondientes estados de resultados, de evolución del patrimonio y estado de flujo de efectivo por el periodo cortado en esa fecha. Estos estados financieros son de responsabilidad de la Administración de la compañía. Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros en base de mi auditoría.
2. Mi auditoría fue efectuada de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en el Ecuador. Estas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen errores importantes. Una auditoría incluye el examen, a base de pruebas, de la evidencia que soporta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Incluye también la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones importantes hechas por la Administración, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Considero que mi auditoría provee una base razonable para expresar una opinión.
3. En mi opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de INMOBETA S.A al 31 de diciembre del 2003, y los resultados de sus operaciones, y los cambios en su situación financiera por el periodo terminado en esa fecha, de conformidad con los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.
4. El País continúa inmerso en un estancamiento social y económico, debido principalmente a la inestabilidad y falta de consensos políticos, así como la permanente pasividad de la ciudadanía en sí. A pesar de aspectos coyunturales como el elevado precio del barril de petróleo, las remesas de los emigrantes y ayudas financieras intermitentes, y muy condicionadas, por parte del Fondo Monetario Internacional, no se ha logrado equilibrar las finanzas e incentivar el aparato productivo. Aún quedan pendientes de analizar y ejecutar reformas estructurales al Régimen Tributario, Laboral y Penal del país, así como estrategias de largo plazo para integrarse convenientemente a los efectos globalizadores de inversión y mercado, que empezarán a concretarse en Ecuador, en mi opinión, desde el segundo semestre del 2004 e inicios del 2005. Las citadas reformas deberán ser discutidas y aprobadas por el Congreso Nacional, y la recuperación económica y social dependerá de la capacidad de negociación y de acción oportunas de parte de los entes gubernamentales y los sectores productivos. Los estados financieros adjuntos deben ser leídos tomando en cuenta estas circunstancias.



**INMOBETA S.A.**  
**BALANCE GENERAL**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003**  
**EXPRESADO EN DOLARES AMERICANOS**

**ACTIVO**

**Activo Corriente**

CAJA Y BANCOS	224,739.95
CUENTAS POR COBRAR	65,252.95
INVENTARIOS (Nota 3)	6,820,070.53
GASTOS ANTICIPADOS (Nota 4)	178,678.16
<b>TOTAL DE ACTIVO CORREINTE</b>	<u>7,288,741.59</u>

ACTIVOS FIJOS, NETO (Nota 5)	78,332.83
CARGOS DIFERIDOS (Nota 6)	1,962,565.55
<b>TOTAL DE ACTIVO FIJO, NETO</b>	<u>2,040,898.38</u>

<b>TOTAL ACTIVO</b>	<u><u>9,329,639.97</u></u>
---------------------	----------------------------

**PASIVO Y PATROMONIO**

**Pasivo Corriente**

DOCUMENTOS POR PAGAR (Nota 7)	4,649,475.85
CUENTAS POR PAGAR (Nota 8)	229,576.60
<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>	<u>4,879,052.45</u>

PASIVO A LARGO PLAZO (Nota 9)	2,650,475.34
<b>TOTAL PASIVO</b>	<u>7,529,527.79</u>

**PATRIMONIO**

CAPITAL SOCIAL	7,200.00
CAPITAL ADICIONAL (Nota 10)	2,459,700.57
PERDIDAS ACUMULADAS	-645,688.05
PERDIDA DEL EJERCICIO	-21,100.34
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<u>1,800,112.18</u>

<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>	<u><u>9,329,639.97</u></u>
----------------------------------	----------------------------

Ver nota a los estados financieros

**INMOBETA S.A.**  
**ESTADO DE RESULTADOS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003**  
**EXPRESADO EN DOLARES AMERICANOS**

**INGRESOS**

VENTA DE BODEGAS	426,155.29
INGRESOS POR ALQUILERES	317,755.32
OTROS INGRESOS	<u>111,031.76</u>
<b>Total de Ingresos</b>	<b>854,942.37</b>

**EGRESOS:**

COSTO DE VENTA BODEGAS	-404,971.45
GASTOS DE OPERACIONALES	-150,636.66
GASTOS DE VENTAS	-14,970.75
GASTOS FINANCIEROS	<u>-305,463.85</u>
<b>Total costos y gastos</b>	<b><u>-876,042.71</u></b>
<b>PERDIDA NETA DEL EJERCICIO</b>	<b><u><u>-21,100.34</u></u></b>

Ver nota a los estados financieros

**INMOBETA S.A.**  
**ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003**  
**EXPRESADO EN DOLARES AMERICANOS**

	<b>Acciones Comunes</b>	<b>Capital Adicional</b>	<b>Pérdidas Acumuladas</b>	<b>Total Patrimonio</b>
<b>Saldo en Libros al 31 de diciembre del 2002</b>	7,200.00	2,459,700.57	-645,688.05	1,821,212.52
<b>Pérdida del ejercicio</b>			-21,100.34	
<b>Saldo en Libros al 31 de diciembre del 2003</b>	<b>7,200.00</b>	<b>2,459,700.57</b>	<b>-666,788.39</b>	<b>1,800,112.18</b>

Ver nota a los estados financieros

**INMOBETA S.A.**  
**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003**  
**EXPRESADO EN DOLARES AMERICANOS**

**Flujo de efectivo en actividades de Operación:**

Efectivo recibido de clientes	840,967.04
Efectivo pagado a proveedores y empleados	-1,295,346.35
Intereses pagados	-305,463.85

**Efectivo utilizado en actividades de operación** **-759,843.16**

**Flujo de efectivo en actividades de Inversión:**

Adiciones en Activos Fijos	-956.00
----------------------------	---------

**Efectivo utilizado en actividades de inversión** **-956.00**

**Flujo de efectivo en actividades de Financiamiento:**

Pagos por préstamos externos	-181,279.31
Valores recibidos, Promesa de Compra Venta	1,131,734.74

**Efectivo provisto de actividades de financiación** **950,455.43**

**Aumento neto de caja** **189,656.27**

**Saldo de caja al inicio del año** **35,083.68**

**Saldo de caja al final del año** **224,739.95**

**Ver nota a los estados financieros**

**INMOBETA S.A.**  
**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003**  
**EXPRESADO EN DOLARES AMERICANOS**

**Conciliación entre la pérdida neta y el efectivo utilizado en actividades de operación**

Pérdida neta	-21,100.34
Gastos que no representan desembolso de efectivo:	
Depreciación	22,910.42
	<hr/>
	1,810.08

**Cambios en activos y pasivos:**

Aumento en Cuentas por Cobrar	-13,975.33
Aumento en inventarios	-1,014,360.93
Disminución en otros activos	48,464.79
Aumento en Cuentas por Pagar	218,218.23
	<hr/>

**Efectivo utilizado en actividades de operación** **-759,843.16**

Ver nota a los estados financieros

**INMOBETA S.A**  
**Notas a los estados financieros**  
**Al 31 de diciembre del 2003**

**Nota 1.- Operación y objetivos de la compañía.-**

La compañía INMOBETA S.A fue constituida el 31 de Julio de 1992, y su actividad principal es la construcción de bodegas y locales comerciales en la ciudad de Guayaquil, para su posterior alquiler o venta.

La Compañía fue calificada como Contribuyente Especial, por parte el Servicio de Rentas Internas, mediante notificación del 9 de Diciembre de 1996.

Durante el año 2003, la economía ecuatoriana se mantuvo estancada en la mayoría de los sectores productivos, exceptuando aquellos de servicios, financieros y ciertas industrias de productos de consumo masivo. Además, las diferentes situaciones políticas y sociales vividas en este año reportado, e incluso la posible inestabilidad del actual régimen, generaron un ambiente de incertidumbre en inversionistas locales y extranjeros, lo cual acentuó la deficiente circulación de capitales.

No obstante lo citado en el párrafo precedente, la compañía continuó de manera aceptable sus metas empresariales de negociación de bodegas y locales comerciales.

**Nota 2.- Principales políticas de contabilidad.-**

**Base de presentación de los estados financieros**

Los estados financieros han sido preparados en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, sobre la base del esquema monetario de dolarización y de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.

**Principios de Contabilidad Ecuatorianos**

En el año 2000 se adoptaron en el Ecuador diecisiete principios de contabilidad generalmente aceptados, conocidos como Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC's); y, en Marzo del 2002 entraron en vigencia las NEC's 18 a la 27, para ser aplicados a partir del ejercicio económico del 2002.

Estas NEC's fueron preparadas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador, conjuntamente con su organismo técnico el Instituto de Investigaciones Contables del Ecuador – IICE y su Comité de Pronunciamientos, con referencia a las Normas Internacionales de Contabilidad – NIC's emitidas por la IFAC (International Federation Of Accountants) y el IASC (International Accounting Standards Committee), para corresponder a la unificación de criterios en la aplicación de políticas y prácticas contables en el mundo.

**INMOBETA S.A**  
**Notas a los estados financieros**  
**Al 31 de diciembre del 2003**

**Activo Fijo**

Están registrados al costo de adquisición, y dicho costo es depreciado usando el método de línea recta, de acuerdo con las siguientes vidas útiles estimadas:

	<b>Indice de Depreciación</b>
Instalaciones	10%
Vehículos	20%
Muebles y Enseres	10%
Equipos de Computación	33%

**Nota 3.- Inventarios.-**

Al 31 de diciembre del 2003, esta cuenta incluye:

	<u><b>Dólares</b></u>
Restaurantes	90,702.24
Locales Comerciales	2,893,614.60
Bodegas	<u>3,835,753.69</u>
<b>Total</b>	<u><b>6,820,070.53</b></u>

Estos inventarios constituyen el Parque Comercial "California 1", ubicado en el kilómetro 11,5 de la vía a Daule, en la ciudad de Guayaquil.

**Nota 4.- Gastos Anticipados:**

Esta cuenta incluye principalmente intereses pagados por anticipado por préstamos obtenidos en el extranjero. Refiérase además a la **Nota 7** del presente informe de gerencia.

**Nota 5.- Activos Fijos:**

Al 31 de diciembre del 2003, la cuenta de activos fijos se desglosa así:

**INMOBETA S.A.**  
**Notas a los estados financieros**  
**Al 31 de diciembre del 2003**

	<u>Saldo</u> <u>al 01/01/03</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Saldo</u> <u>al 31/12/03</u>
<b>&lt; Expresado en dólares &gt;</b>			
<b>Costo:</b>			
Vehículos	48,642.86		48,642.86
Muebles y Enseres	20,126.23	900.00	21,026.23
Instalaciones	91,928.83		91,928.83
Equipos de Computación	<u>5,781.00</u>	<u>56.00</u>	<u>5,837.00</u>
	166,478.92	5,656.01	167,434.92
<b>Menos:</b>			
Depreciación Acumulada	<u>66,191.67</u>	22,910.42	<u>89,102.09</u>
<b>Total Activos Fijos, neto</b>	<b><u>100,287.25</u></b>		<b><u>78,332.83</u></b>

**Nota 6.- Cargos Diferidos:**

Al 31 de diciembre incluye los siguientes saldos:

	<u>. Dólares .</u>
Costos Diferidos	1,957,226.49 (1)
Otros	<u>5,339.06</u>
<b>Total</b>	<b><u>1,962,565.55</u></b>

(1) = Estos Costos Diferidos están asociados directamente con los Créditos Diferidos. Su distribución está en relación con las bodegas y locales comerciales con promesa de compra-venta o las que aún no se negocian con terceros. Su cargo a resultados estará en función de la transferencia de dominio definitiva, respecto de los inventarios negociados. Refiérase además a la **Nota 9** del presente informe de gerencia.

**INMOBETA S.A.**  
**Notas a los estados financieros**  
**Al 31 de diciembre del 2003**

**Nota 7.- Documentos por Pagar:**

Al 31 de diciembre del 2003, presenta las siguientes cifras:

	<u>. Dólares .</u>
OP No. 03 - 1642	1,324,023.16
OP No. 03 - 968	1,239,452.69
OP No. 03 - 2179	<u>2,086,000.00</u>
<b>Total</b>	<b><u>4,649,475.85</u></b>

Estos préstamos están debidamente registrados en el Banco Central del Ecuador, y devengaron intereses que fluctuaron entre el 11% y 12% anual, en función de las renegociaciones efectuadas durante el año.

**Nota 8.- Cuentas por Pagar:**

Incluye principalmente deudas que la compañía mantiene con proveedores locales

**Nota 9.- Pasivo a Largo Plazo:**

Al 31 de diciembre del 2003, presenta las siguientes cifras:

	<u>. Dólares .</u>
Créditos Diferidos	2,602,321.13 (1)
Otros, principalmente depósitos en garantía	<u>48,154.21</u>
<b>Total</b>	<b><u>2,650,475.34</u></b>

(1) = Los Créditos Diferidos representan valores recibidos de promitentes compradores, según contratos de promesa de compra – venta, respecto de algunas bodegas o locales comerciales de la empresa.

Estos valores se acumulan en esta cuenta y formarán parte del estado de resultados de la fecha en que se concrete formalmente la transacción vía transferencia de dominio, ó, cuando haya suficiente evidencia del compromiso del comprador para completar el pago de lo pactado y la venta (reconocimiento del ingreso en registros contables) se considere prácticamente realizada.

**INMOBETA S.A.**  
**Notas a los estados financieros**  
**Al 31 de diciembre del 2003**

**Nota 10.- Capital Adicional:**

Incluye los saldos de la cuenta Reserva por Revalorización del Patrimonio, que según disposiciones legales vigentes, deben revelarse como parte de esta cuenta patrimonial.

**Nota 11.- Situación Fiscal:**

La compañía ha cumplido, en todos los aspectos importantes, con las disposiciones tributarias vigentes en el periodo reportado. Refiérase además al Informe de Cumplimiento de Obligaciones Tributarias emitido por separado por parte del Auditor Independiente al 31 de diciembre del 2003.

**Nota 12.- Hechos Subsecuentes**

Hasta la fecha de emisión de este reporte por parte del auditor externo, no se han producido eventos que en la opinión de la Gerencia de la compañía pudieran tener un efecto relevante en sus estados financieros.

---