7559

INMONACE S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2004 Y 2003

INDICE

Informe de los auditores independientes
Balance general
Estado de pérdidas y ganancias
Estado de evolución de cuentas patrimoniales
Estado de flujo de fondos
Notas a los estados financieros

Abreviaturas usadas:

Inmonace:	Inmonace S.A.
Tecocel:	Telefonía y Comunicación Celular Tecocel S.A.
Proinmobiliaria:	Proinmobiliaria S.A.
Proequinoccio:	Promotora Equinoccio S.A.
Prounisa:	Proyectos Inmobiliarios Unidos S.A.
Viviensa:	Viviensa S.A.
Samalimientos:	Samalimentos S.A.
Inmoequinoccio:	Inmobiliaria Equinoccio S.A.
Sensuites:	Sensuits S.A.
Mallmed:	Mallmed S.A.
Produfondos:	Produfondos Sociedad Anónima Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles
US/.	Dólares estadounidenses
m2	Metros cuadrados

BcgBusiness
consulting group

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

10 de marzo del 2005

A los Accionistas de **INMONACE S.A.**

1. Fuimos contratados para auditar los balances generales adjunto de la compañía Inmonace S.A. al 31 de diciembre del 2 004 y 2 003, los correspondientes estados de pérdidas y ganancias, de evolución de cuentas patrimoniales y de flujo de fondos por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la Administración de la Compañía.

2. No tuvimos acceso a la documentación soporte que certifique que la compañía Inmonace S.A. es propietaria del 27,5% de las acciones de la compañía Telefonía y Comunicación Celular Tecocel S.A.

3. Debido al asunto mencionado en el párrafo 3, el alcance de nuestro trabajo no fue suficiente para permitirnos expresar, y no expresamos, una opinión sobre si los estados financieros de los años terminados el 31 de diciembre del 2004 y 2003 presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de la compañía Inmonace S.A., los resultados de sus operaciones, la evolución de cuentas patrimoniales y los cambios en los flujos de fondos por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Ecuatorianas de Contabilidad.

4. Con fecha 31 de diciembre del 2004, se publicó en el Registro Oficial No.494 (suplemento) el Decreto Ejecutivo No.2430 que reforma el Reglamento a la Ley de Régimen Tributario Interno en cuanto a los precios de transferencia de bienes y servicios efectuados entre partes vinculadas o entre partes donde se presuma vinculación. Estas reformas, aplicables desde el ejercicio fiscal 2005, permiten que la Administración Tributaria regule la base imponible sujeta al cálculo del impuesto a la renta si los precios de transferencia de bienes y servicios no cumplen el principio de plena competencia. El principio de plena competencia establece que los precios de bienes y servicios fijados entre partes vinculadas deben ser similares a los precios de bienes y servicios fijados entre partes no vinculadas. A la fecha de emisión del presente informe, la administración de la compañía no ha establecido los efectos que podrían existir en sus estados financieros futuros derivado de la aplicación de esta reforma tributaria. Los estados financieros adjuntos deben ser leídos considerando esta circunstancia.

Av. República de El Salvador N36-117
y Av. Naciones Unidas
Telefs.: 593 02 2437782
593 09 9701757
593 09 9446764
bcgdelecuador@andinanet.net
Quito • Ecuador

BcgBusiness
consulting group

5. Nuestro informe sobre el cumplimiento por parte de la compañía sobre la determinación y pago de las obligaciones tributarias establecidas por la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento se emitirá por separado.

Bcg Business Consulting Group

BcgBusiness Consulting Group del Ecuador Cía. Ltda.
Registro Nacional de Auditores Externos No. SC.RNAE-376

M.B.A. Jefferson Galarza
Socio División de Auditoría
Registro Nacional de Contadores No.25987 (apoderado)

Av. República de El Salvador N36-117
y Av. Naciones Unidas
Telefs.: 593 02 2437782
593 09 9701757
593 09 9446764
bcgdelecuador@andinanet.net
Quito • Ecuador

INMONACE S.A.
BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004 Y 2003
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Nota:	2004	2003
ACTIVO			
ACTIVO CORRIENTE			
Efectivo		6,174	5,979
Cuentas por Cobrar		25,749	50,278
Compañías relacionadas	8	3,800	33,000
Impuestos anticipados		21,875	17,278
Otras cuentas por cobrar		74	-
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		31,923	56,257
Inversiones en Acciones	3	2,088,115	2,088,115
Activo Fijo (Neto)	4	110,838	247,981
TOTAL ACTIVOS		2,230,876	2,392,353

	Nota:	2004	2003
PASIVO Y PATRIMONIO			
PASIVO CORRIENTE			
Préstamos Bancarios	5	922,000	1,817,137
Cuentas por pagar a accionistas	9	513,868	88,619
Cuentas por pagar a partes relacionadas	9	251,235	63,381
Obligaciones fiscales	8	32,185	44,750
TOTAL PASIVO		1,719,288	2,013,887
PATRIMONIO (Véase Estado Adjunto)		511,588	378,466
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		2,230,876	2,392,353

Sr. Walter Wright
Gerente General

Lcdo. Juan Carlos Cevallos
Gerente Financiero y de Contraloría

C.P.A. Melina Vizuete
Contadora General

INMONACE S.A.
ESTADO DE RESULTADOS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004 Y 2003
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Nota:	2004	2003
Ingresos por servicios prestados	9	700,000	300,000
Gastos operativos		-269,942	-80,622
Utilidad bruta		430,058	219,378
Ingresos y egresos no operacionales		-194,309	-201,807
Otros ingresos		5,000	7,836
Intereses pagados		-199,309	-209,643
Utilidad neta antes de participación laboral e impuesto a la renta		235,749	17,571
Impuesto a la renta	7	-26,522	-3,294
Utilidad/Pérdida Neta		209,227	14,277
Número de acciones ordinarias en circulación		297,160	408,000
Utilidad Neta por acción		0.70409	0.03499

Sr. Walter Wright
Gerente General

Lcdo. Juan Carlos Cevallos
Gerente Financiero y de Contraloría

C.P.A. Melina Vizuete
Contadora General

INMONACE S.A.
ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004 Y 2003
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Capital	Reservas	Reserva de Capital	Resultados Acumulados	Resultados del ejercicio	Total
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002	408,000	47,811	2,373,834	-2,359,699	-105,757	364,189
Traslado de los resultados del año 2002 a la cuenta resultados acumulados				-105,757	105,757	-
Utilidad neta del año 2003					14,277	14,277
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003	408,000	47,811	2,373,834	-2,465,456	14,277	378,466
Traslado de los resultados del año 2003 a la cuenta resultados acumulados				14,277	-14,277	-
Ajustes efectuados durante el 2003 con cargo a los resultados de años anteriores				-76,105		-76,105
Utilidad neta del año 2004					209,227	209,227
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004	**408,000**	**47,811**	**2,373,834**	**-2,527,284**	**209,227**	**511,588**

Sr. Walter Wright
Gerente General

Lcdo. Juan Carlos Cevallos
Gerente Financiero y de Contraloría

C.P.A. Melina Vizuete
Contadora General

INMONACE S.A.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004 Y 2003
(Expresado en dólares estadounidenses)

	2004	2003
Flujo de efectivo de las actividades de operación:		
Utilidad/Pérdida neta del año	209,227	14,277
Más (menos) cargos (créditos) a resultados que no representan movimiento de efectivo:		
Depreciación del año	19,301	6,290
Bajas de activos fijos	41,735	-
Depreciación cargada a resultados de años anteriores	76,105	-
Cambios en activos y pasivos:		
Cuentas por cobrar	24,529	2,873,664
Anticipos recibidos de cliente	-	(2,916,681)
Accionistas	425,249	86,619
Relacionadas	187,854	63,381
Obligaciones fiscales	(12,565)	44,750
Depreciación cargada a resultados de años anteriores	(76,105)	
Efectivo neto provisto (utilizado) por (en) las actividades de operación	895,330	172,300
Flujo de efectivo de las actividades de inversión:		
Inversiones en Acciones	-	-2,088,115
Ventas de activos fijos	2	103,665
Efectivo neto provisto (utilizado) por (en) las actividades de inversión	2	(1,984,450)
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:		
Adiciones de obligaciones financieras	-895,137	1,817,137
Efectivo neto provisto (utilizado) por (en) las actividades de financiamiento	(895,137)	1,817,137
Flujos de efectivo netos del año	195	4,987
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	5,979	992
Efectivo y equivalentes de efectivo al fin del año	**6,174**	**5,979**

Sr. Walter Wright
Gerente General

Ledo. Juan Carlos Cevallos
Gerente Financiero y de Contraloría

C.P.A. Melina Vizuete
Contadora General

INMONACE S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 de diciembre del 2004 y 2003

NOTA 1 - OPERACIONES

a) Constitución

La compañía fue constituida bajo las Leyes de la República del Ecuador el 5 de octubre de 1979 con el nombre de Latinreco S.A.; mediante escritura pública del 3 de septiembre del 2001 aprobada por la Superintendencia de Compañías, modificó su denominación a Inmonace S.A.

El objeto social de la compañía fue elaborado para realizar actividades inmobiliarias; esto es compra-venta, permuta, arrendamiento y administración de bienes raíces, urbanos y rurales; promoción de edificios, lotizaciones y otros negocios propios de la actividad inmobiliaria.

b) Transacciones significativas

Durante el año 2004 y 2003 la compañía realizó las siguientes transacciones significativas:

1. *Cambio de accionistas:*

El 28 de enero del 2002 Nestec S.A. transfirió el 100% de sus acciones en la compañía Inmonace S.A. en favor del señor Walter Wright. Como parte de la negociación de venta de las acciones, la compañía Nestec S.A. se comprometió a asumir cualquier pasivo no revelado en los estados financieros auditados al 28 de febrero del 2002.

2. *Proyecto Hospital de los Valles:*

2.1 Con fecha 2 de abril del 2002, **Inmonace** y **Proinmobiliaria** firmaron un "contrato de comercialización" sujeta, entre otras cláusulas, a las siguientes:

a) **Inmonace** fue propietaria del 72,39414% de los derechos y acciones de un terreno de 110,038 m2, ubicado en Cumbayá (Quito- Ecuador).
b) **Inmonace** diseñó el proyecto "Hospital de los Valles" el cual será desarrollado sobre una superficie aproximada de 38,500 m2, en las que se reutilizarán y construirán un total de 10,700 m2 para servicios de salud, 5,500 m2 para consultorios, 9,200 m2 para parqueaderos, áreas comerciales, helipuerto y un entorno de áreas verdes compuestas por jardines y bosque.

c) **Inmonace** solicitó a **Proinmobiliaria** la comercialización en planos del proyecto "Hospital de los Valles"
d) **Proinmobiliaria** comercializó participaciones en el proyecto "Hospital de los Valles", las mismas que a través de un encargo fiduciario administrado por **Produfondos** serán convertidas en acciones de la compañía anónima dueña del Proyecto luego cumplirse ciertas condiciones previstas en ese mismo contrato.
e) La ejecución del proyecto "Hospital de los Valles" será realizado por un fideicomiso inmobiliario administrado por **Produfondos**, cuyo propósito específico será ofrecer seguridad, transparencia y confianza a los inversionistas que participen en este proyecto.
f) Por la prestación de los servicios de comercialización del proyecto "Hospital de los Valles", **Proinmobiliaria** percibirá el 3,5% de cada negociación en la primera etapa del Proyecto y el 5% de cada negociación en la segunda etapa del Proyecto.

2.2 Con base en el referido contrato, **Proinmobiliaria** había comercializado y recaudado US/.2,916,681 al 31 de diciembre del 2002, los mismos que a esa fecha no fueron entregados a **Inmonace**. Por tales motivos, **Inmonace** registró en sus estados financieros al 31 de diciembre del 2002 una cuenta por cobrar a **Proinmobiliaria** por la suma de US/.2,916,681 con crédito a la cuenta anticipos recibidos de clientes.

2.3 Con fecha 23 de enero del 2003, **Inmonace** vendió a **Tecocel** el 34,98675% de los derechos y acciones del terreno de 110,038 m2, ubicado en Cumbayá (Quito - Ecuador), con lo cual **Inmonace** mantuvo en su poder únicamente el 37,40739% de los derechos y acciones de dicho terreno. En esta misma fecha se procedió a realizar la partición y adjudicación del terreno de de 110,038 m2 luego de lo cual:

a) **Tecocel** pasó a ser propietaria de los siguientes lotes de terreno: h.1) lote 2 con 5,700.66 m2 de área útil, y h.2) lote 3 con 24,347.22 m2 de área útil. Sobre estos terrenos se construirá el Proyecto Hospital de los Valles

b) **Inmonace** pasó a ser propietaria de los siguientes lotes de terreno: i.1) lote 4 con 17,804.70 m2 de área útil, i.2) lote 5 con 2,788.95 m2 de área útil e i.3) lote 6 con 5,470.75 m2 de área útil. Estos terrenos mantienen una hipoteca abierta a favor del Produbanco para garantizar obligaciones financieras de **Inmonace** y otros, (Ver Nota 5); también existe una prohibición de enajenar estos terrenos sin previo consentimiento por escrito del referido banco.

2.4 Luego de la venta de los terrenos donde se construirá el Proyecto Hospital de los Valles, con fecha 2 de abril del 2003 **Inmonace** y **Proinmobiliaria** firmaron la resciliación del contrato firmado el 2 de abril del 2002. Para precautelar los intereses de las personas que compraron participaciones en el Proyecto Hospital de los Valles, **Tecocel** y **Proinmobiliaria** S.A. firmaron un contrato similar al que originalmente existió entre **Inmonace** y **Proinmobiliaria**

2.5 A la fecha de la firma de la resciliación del contrato firmado el 2 de abril del 2003 **Proinmobiliaria** había comercializado y recaudado US/.3,604,716, los mismos que a esa fecha no habían sido entregados a **Inmonace.** Por tales motivos, **Inmonace** había registrado en sus estados financieros del año 2003 una cuenta por cobrar a **Proinmobiliaria** por la suma de US/.3,604,716 con crédito a la cuenta anticipos recibidos de clientes. Con base en la resciliación del contrato **Inmonace** reversó la totalidad de los anticipos recibidos de clientes a esa fecha y la totalidad de las cuentas por cobrar a la compañía **Proinmobiliaria.**

3. *Compra del 27,50% de las acciones de **Tecocel**:*

Durante el 2003, **Inmonace** adquirió el 27,50% de las acciones de **Tecocel** por el valor de US/.2,088,115. Para realizar esta adquisición, asumió una obligación bancaria con el Banco Produbanco S.A. por el valor de US/.2,091,000 (ver Nota 5). Para la puesta en marcha del proyecto "Hospital de los Valles", la compañía efectuó las siguientes transacciones significativas durante los años 2004 y 2003:

3.1 Encargo fiduciario "Hospital de los Valles"

El 5 de septiembre del 2002 se constituyó el Encargo Fiduciario denominado "Hospital de los Valles" (reformado el 28 de marzo del 2003) para que principalmente cumpla lo siguientes encargos:

a) Recibir las acciones de la compañía **Tecocel**
b) Entregar el dinero recaudado por el Encargo Fiduciario a **Tecocel** en calidad de aportes para futuras capitalizaciones de los **actuales accionistas** de la compañía.
c) Vigilar que aproximadamente el 30% de los valores recaudados sean destinados para la dotación de los muebles, instrumental y equipos del proyecto "Hospital de los Valles", y, que el 70% restante se transfiera al Fideicomiso "Hospital de los Valles" para la construcción, dotación y equipamiento del proyecto.
d) Contratar los servicios de comercialización de las promesas de compra – venta de acciones con la compañía **Proinmobiliaria**
e) Firmar promesas de compra - venta de acciones. Por medio de este documento, los actuales propietarios de las acciones de **Tecocel** prometen capitalizar la compañía y entregar acciones de dicha empresa por un valor equivalente al valor pagado por los adquirentes de estas promesas.
f) Recibir las acciones provenientes de la capitalización de **Tecocel**; suscribir contratos de compra – venta con los adquirentes de las promesas que hayan cumplido con sus obligaciones asumidas, y, suscribir las notas de cesión de acciones a favor de los beneficiarios de los contratos antes mencionados.
g) Entregar en favor de los actuales accionistas de Tecocel cualquier remanente generado en cumplimiento del Encargo fiduciario.

3.2 Fideicomiso "Hospital de los Valles"

El 5 de septiembre del 2002 se constituyó el Fideicomiso Mercantil Irrevocable denominado "Hospital de los Valles" con el objeto de administrar los dineros entregados por **Tecocel** para el desarrollo del proyecto. Entre las principales instrucciones fiduciarias mencionamos:

a) Recibir de **Tecocel** los dineros para el desarrollo del proyecto "Hospital de los Valles".
b) Contratar al gerente del proyecto, fiscalizador, constructor y arquitecto.
c) Supervisar la construcción del "Hospital de los Valles.
d) Realizar la entrega provisional y final del "Hospital de los Valles"
e) Entregar a favor de **Tecocel** cualquier remanente generado en cumplimiento del Fideicomiso "Hospital de los Valles"

En su calidad de constituyente fiduciaria, **Tecocel**, se comprometió a proveer los recursos económicos necesarios para el desarrollo y terminación del "Hospital de los Valles". Adicionalmente transfirió la suma de US$/.1,000 a favor de **Produfondos**.

4. *Escisión de las compañías **Sensuites** y **Mallmed**:*

Mediante acta de Junta General Extraordinaria de Accionistas, realizada el 30 de noviembre del 2004, se resolvió escindir las compañías **Sensuites** y **Mallmed**; A la fecha de emisión del presente informe la escisión de las compañías se encuentra en proceso de legalización.

Según lo aprobado por los accionistas en la Junta General mencionada anteriormente, en la escisión de las compañías **Sensuites** y **Mallmed** se entregarán a las nuevas compañías lo siguiente:

	Sensuites	**Mallmed**	**Total**
Activos: Terrenos (1)	69,480	41,358	110,838
Activos: Efectivo	2	----------	2
Patrimonio: Capital social	69,482	41,358	110,840

(1) Corresponden a los terrenos mencionados en la Nota 1 literal b) numeral 2.3.

NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

a. Preparación de los estados financieros -

Los estados financieros han sido preparados con base en las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) y están basados en el **costo** histórico, modificado en lo que respecta a los saldos originados hasta el 31 de marzo del 2000 (fecha a la cual los registros contables fueron convertidos a dólares estadounidenses) mediante las pautas de ajuste y conversión contenidas

en la NEC 17. A menos que se indique lo contrario, todas las cifras presentadas en las notas están expresadas en dólares estadounidenses.
La preparación de estados financieros de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad involucra la elaboración de estimaciones contables que inciden en la valuación de determinados activos y pasivos y en la determinación de los resultados, así como en la revelación de activos y pasivos contingentes. Debido a la subjetividad en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

b. Ingresos por servicios prestados

Se reconocen a medida que se prestan los servicios.

c. Inversiones en acciones -

Las inversiones en acciones de compañías subsidiarias en las que se ejerce influencia significativa se muestran al valor patrimonial determinado bajo el método de participación.

Con base en dicho método, la participación de la Compañía en las ganancias o pérdidas de las entidades receptoras de las inversiones es llevada o cargada, según corresponda, a los resultados del ejercicio. Los dividendos recibidos de dichas entidades son registradas con un crédito a la cuenta inversiones en acciones.

d. Activos fijos -

Este rubro se muestra al costo histórico o al valor ajustado y convertido a dólares de acuerdo con lo establecido en la NEC 17, según corresponda, menos la depreciación acumulada; el monto neto de los activos fijos no exceden 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.

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 la línea recta.

e. Provisión para impuesto a la renta -

La provisión para impuesto a la renta se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 25% de las utilidades gravables. Para los ejercicios 2004 y 2003 dicha tasa se reduce al 15% si las utilidades son

reinvertidas por el contribuyente. La compañía calculó la provisión para impuesto a la renta de dichos años a la tasa del 15% y 25%, respectivamente.

f. Reserva de capital -

Este rubro incluye los saldos de las cuentas Reserva por Revalorización del Patrimonio y Reexpresión monetaria y la contrapartida de los ajustes por inflación y por corrección de brecha entre inflación y devaluación de las cuentas Capital y Reservas originados en el proceso de conversión de los registros contables de sucres a dólares estadounidenses al 31 de marzo del 2000.

El saldo acreedor de la Reserva de Capital podrá capitalizarse en la parte que exceda las pérdidas acumuladas al cierre del ejercicio, previa resolución de la Junta General de Accionistas. Esta reserva no está disponible para distribución de dividendos ni podrá utilizarse para pagar el capital suscrito no pagado, y es reintegrable a los accionistas al liquidarse la Compañía.

g. Utilidad por acción

La compañía muestra la utilidad por acción según la Norma Ecuatoriana de Contabilidad No.23 "Utilidades por Acción". Según este pronunciamiento, las utilidades por acción se deben calcular dividiendo la utilidad o pérdida neta del período atribuible a los accionistas ordinarios para el número promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el período.

De acuerdo con la ley ecuatoriana, las acciones comunes en ocasiones son emitidas después de algunos meses de haber recibido el capital por dichas acciones. Sin embargo, para propósitos de calcular el promedio ponderado del número de acciones comunes vigentes, las acciones comunes son consideradas vigentes desde la fecha en la cual se realizó el aporte de capital.

NOTA 3.- INVERSIONES EN ACCIONES

Composición expresada en dólares estadounidenses al 31 de diciembre del 2004:

	2004	2003
Entidad (1):	**Tecocel**	**Tecocel**
Porcentaje de participación en el capital: (2)	(3)	27.50%
Valor nominal:	2,088,115	2,088,115
Valor en libros:	2,088,115	2,088,115
Valor patrimonial proporcional:	(3)	2,088,115

(1) Ver Nota 1, literal b, numeral 3.

(2) Derivado de lo mencionado en la Nota 1, literal b, numeral 3, el porcentaje de participación que **Inmonace** tiene en el capital social de **Tecocel** depende de los aportes para futuras capitalizaciones que haya recibido de conformidad con lo estipulado en el Encargo Fiduciario "Hospital de los Valles".

(3) Dato no disponible a la fecha de emisión del presente informe.

NOTA 4 – PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

Composición en dólares estadounidenses al 31 de diciembre del 2004:

	Saldo Inicial	Adiciones	Bajas y Ajustes (2)	Saldo final
Terrenos	110,838	----------	----------	110,838
Edificios	593,752	----------	(593,752)	----------
Maquinaria y equipo	252,423	----------	(252,423)	----------
Mobiliario y útiles	4,736	----------	(4,736)	----------
	961,749	----------	(850,911)	110,838
Depreciación Acumulada	(713,768)	(19,301)	733,069	----------
TOTAL	247,981	(19,301)	(117,842)	110,838

(1) Ver comentarios adicionales en la Nota 1, literal b, numeral 4.

(2) Incluye ajustes a la depreciación acumulada por US/.76,105 que fue registrada con débito a la cuenta resultados acumulados y bajas de activos fijos por US/.41,735 que fueron registrados con cargo a los resultados del año 2004.

Composición en dólares estadounidenses al 31 de diciembre del 2003:

	Saldo Inicial	Adiciones	Ventas (3)	Saldo final
Terrenos	214,503	----------	(103,665)	110,838
Edificios	593,752	----------	----------	593,752
Maquinaria y equipo	252,423	----------	----------	252,423
Mobiliario y útiles	4,736	----------	----------	4,736
	1,065,414	----------	----------	961,749
Depreciación Acumulada	(707,478)	(6,290)	----------	(713,768)
TOTAL	357,936	(6,290)	(103,665)	247,981

(3) Ver comentarios adicionales en la Nota 1, literal b, numeral 2.

NOTA 5 – OBLIGACIONES FINANCIERAS

Composición en dólares estadounidenses al 31 de diciembre del:

	2004	2003
Produbanco (1)	911,000	911,000
Produbanco (2)	---------	1,180,000
TOTAL	---------	2,091,000
(-) Abonos	---------	(300,000)
Intereses por pagar	11,000	26,137
Saldo al 31 de diciembre	922,000	1,817,137

(1) Este préstamo venció el 18 de noviembre del 2004. A su vencimiento ha sido renovado a un año plazo (con cuotas de pago trimestrales) a una tasa de interés anual del 9,5%. Este préstamo se encuentra garantizado con terrenos de propiedad de **Sensuites** y **Mallmed** (Ver Nota 1, literal b, numeral 2.3 y Nota 4).

(2) Estos préstamos vencieron durante el año 2004 mediante el pago de alícuotas trimestrales. Devengaron una tasa de interés promedio del 14% anual.

NOTA 6 - IMPUESTO A LA RENTA

Situación fiscal

La administración de la compañía, amparada en el criterio de sus asesores tributarios concluye que ha cumplido con sus obligaciones fiscales a cabalidad. El Servicio de Rentas Internas, ante una eventual revisión fiscal, podría no coincidir con los criterios emanados por la administración de la compañía o de sus asesores tributarios.

A la fecha de emisión del presente informe los años 2001, 2002, 2003 y 2004 aún están sujetos a una posible fiscalización.

Amortización de pérdidas fiscales acumuladas

De acuerdo con las disposiciones legales vigentes, la pérdida de un año puede compensarse con las utilidades que se obtuvieren dentro de los cinco años siguientes, sin exceder en cada año el 25% de las utilidades obtenidas.

Al 31 de diciembre del 2004 las pérdidas tributarias sujetas a una posible amortización ascienden a US/.2,298,592 correspondientes a US/.1,525,904, US/.723,086 y US/.49,602 de los años fiscales 2000, 2001 y 2002 respectivamente.

NOTA 7 – PROVISIONES

Composición al 31 de diciembre del 2004:

	Saldo Inicial	Adiciones	Disminuciones	Saldo final
Obligaciones fiscales:				
Retenciones en la fuente	584	1,864	621	1,827
Retenciones de IVA	4,872	11,247	5,033	11,086
Impuesto al valor agregado	36,000	84,000	120,000	--------
Impuesto a la renta	3,294	26,522	10,544	19,272

Composición al 31 de diciembre del 2003:

	Saldo Inicial	Adiciones	Disminuciones	Saldo final
Obligaciones fiscales:				
Retenciones en la fuente	1	1,195	611	584
Retenciones de IVA	--------	4,881	9	4,872
Impuesto al valor agregado	--------	36,000	----------	36,000
Impuesto a la renta	--------	3,294	----------	3,294

NOTA 8 - SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑIAS Y PARTES RELACIONADAS

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante el 2004 y 2003, con compañías y partes relacionadas. Se incluye bajo la denominación de compañías relacionadas a las compañías con accionistas comunes, con participación accionaria significativa en la Compañía. Se incluye bajo la denominación partes relacionadas a los accionistas y administradores representativos en la Compañía.

		2004 US/.	2003 US/.
1.	Proinmobiliaria		
	Anticipos recibidos de clientes durante el año 2003 provenientes de la venta de participaciones en el proyecto Hospital de los Valles (1)	----------	688,035
	Reversión de anticipos recibidos de clientes provenientes de la venta de participaciones en el proyecto Hospital de los Valles (1)	----------	(3,604,716)
	Comisiones ganadas (2)	----------	8,000
2.	Tecocel		
	Compra de las acciones(3)	----------	2,088,115
	Venta de terreno (1)	----------	111,500
3.	Fideicomiso Hospital de los Valles		
	Honorarios ganados por gestión del proyecto (4)	700,000	300,000
4.	Proequinoccio		
	Honorarios ganados por asesoría de proyectos (5)	65,000	---------
5.	Prounisa		
	Honorarios ganados por asesoría de proyectos (5)	64,000	---------
6.	Viviensa		
	Honorarios ganados por asesoría de proyectos (5)	50,000	---------
7.	Samalimentos		
	Honorarios pagados por asesoría de proyectos (5)	----------	28,000
8.	Inmoequinoccio		
	Honorarios pagados por asesoría de proyectos (5)	----------	22,000
9.	Señor Walter Wright		
	Intereses bancarios reembolsados (6)	8,125	209,643

(1) Ver Nota 1, literal b, numeral 2.
(2) Corresponde a pagos efectuados por **Inmonace** durante el año 2003 por comisiones ganadas con relación a la comercialización de participaciones en el Proyecto Hospital de los Valles (Ver nota 1, literal b, numeral 2).
(3) Ver Nota 1, literal b, numeral 3
(4) Corresponden a honorarios por gestión del proyecto "Hospital de los Valles" por US/.1,000,000. Estos honorarios originalmente le correspondían a los promotores del proyecto "Hospital de los Valles", sin embargo, con fecha 27 de agosto del 2003, mediante acuerdo privado firmado entre las partes, los promotores del proyecto ceden los derechos de gestión del proyecto en favor de **Inmonace**.
(5) Corresponde a pagos efectuados por **Inmonace** durante el año 2004 y 2003 por servicios de asesoría de proyectos relacionados con el proyecto "Hospital de los Valles".

(6) Corresponde a intereses bancarios de la compañía **Inmonace** que fueron pagados por el Señor Walter Wright y que posteriormente fueron transferidos a la compañía.

Los términos y condiciones bajo los cuales se realizaron estas operaciones no son, en general, equiparables a los de otras transacciones de igual especie realizadas con terceros.

Composición de los saldos, expresados en dólares estadounidenses, con compañías y partes relacionadas al 31 de diciembre:

	2004	2003
Cuentas por cobrar:		
Tecocel	3,800	
Fideicomiso Hospital de los Valles	--------	33,000
Total	3,800	33,000
Cuentas por pagar relacionadas:		
Promotora Equinoccio S.A.	66,690	--------
Proyectos Inmobiliarios Unidos S.A.	65,664	--------
Viviensa S.A.	55,500	--------
Samalimentos S.A.	28,728	28,728
Inmobiliaria Equinoccio S.A.	26,445	26,445
Proinmobiliria S.A.	8,208	8,208
Total	251,235	63,381
Cuentas por pagar accionistas:		
Señor Walter Wright	513,868	88,619

Los saldos por pagar a compañías relacionadas y accionistas no devengan intereses y no tienen plazos definidos de corto y/o pago.

Con fecha 31 de diciembre del 2004, se publicó en el Registro Oficial No.494 (suplemento) el Decreto Ejecutivo No.2430 que reforma el Reglamento a la Ley de Régimen Tributario Interno en cuanto a los precios de transferencia de bienes y servicios efectuados entre partes vinculadas o entre partes donde se presuma vinculación. Estas reformas, aplicables desde el ejercicio fiscal 2005, permiten que la Administración Tributaria regule la base imponible sujeta al cálculo del impuesto a la renta si los precios de transferencia de bienes y servicios no cumplen el principio de plena competencia. El principio de plena competencia establece que los precios de bienes y servicios fijados entre partes vinculadas deben ser similares a los precios de bienes y servicios fijados entre partes no vinculadas. A la fecha de emisión del presente informe, la administración de la compañía no ha establecido los efectos que podrían

existir en sus estados financieros futuros derivado de la aplicación de esta reforma tributaria. Los estados financieros adjuntos deben ser leídos considerando esta circunstancia.

NOTA 9 - CAPITAL SOCIAL

El capital autorizado, suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2004y 2003 comprende 408,000 acciones ordinarias de valor nominal de US/.1 dólar estadounidense cada una.

Ver comentarios adicionales relacionados con la disminución del capital social de la compañía en la Nota 1 literal b) numeral 4.

NOTA 10 - RESERVA LEGAL

De acuerdo con la legislación vigente, la Compañía debe apropiar por lo menos el 10% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital suscrito. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas.

NOTA 11 - EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2004 y la fecha de emisión de estos estados financieros (10 de marzo del 2005) no se produjeron eventos que, en la opinión de la administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros y que no hayan sido revelados adecuadamente en las presentes notas.