

INMOBILIARIA RIGOLETTO S.A.

**ESTADOS FINANCIEROS E
INFORME DE AUDITORIA
INDEPENDIENTE**

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004

Exp. 86605

INMOBILIARIA RIGOLETTO S.A.

Estados Financieros e
Informe de Auditoría
Independiente

A: 31 de Diciembre de 2004 y 2003

A la Junta de Accionistas

INMOBILIARIA RIGOLETTO S.A.

Contenido:

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE	4
BALANCE GENERAL	6
ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS	7
ESTADO DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO	8
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO	9
VARIACIÓN DE LA UTILIDAD NETA CON EL FLUJO OPERACIONAL	10
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS	11
NOTA 1.- OPERACIONES	11
NOTA 2.- RESUMEN LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES	11
a) Bases fundamentales	11
b) Inversiones Temporales	11
c) Pagos Anticipados	11
d) Propiedades y Equipos	12
e) Inversiones en Acciones	12
f) Impuesto a la renta	12
g) Reserva de Capital	12
NOTA 3.- FUSIÓN POR ABSORCIÓN A FIDEGRI S.A.	13
NOTA 4.- EFECTIVO	15
NOTA 5.- INVERSIONES TEMPORALES	15
NOTA 6.- CUENTAS POR COBRAR RELACIONADAS	15
NOTA 7.- OTRAS CUENTAS POR COBRAR	16
NOTA 8.- IMPUESTOS ANTICIPADOS	16
NOTA 9.- ACTIVOS FIJOS	17
NOTA 10.- INVERSIONES PERMANENTES	18
NOTA 11.- OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES	20
NOTA 12.- CUENTAS POR PAGAR	20
NOTA 13.- CUENTAS POR PAGAR RELACIONADAS	20

NOTA 14.-	INGRESOS DIFERIDOS	21
NOTA 15.-	IMPUESTOS POR PAGAR	22
NOTA 16.-	CAPITAL SOCIAL	22
NOTA 17.-	RESERVA LEGAL	22
NOTA 18.-	SITUACIÓN TRIBUTARIA	22
NOTA 19.-	OTROS ÍNGRESOS Y OTROS EGRESOS	24
NOTA 20.-	TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS	24
NOTA 21.-	CUMPLIMIENTO DE LAS MEDIDAS CORRECTIVAS	25
NOTA 22.-	EVENTOS SUBSECUENTES	25

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A la Junta de Accionistas

1. Hemos auditado los balances generales adjuntos de INMOBILIARIA RIGOLETTO S.A., al 31 de diciembre de 2004 y 2003 y los correspondientes estados de resultados, evolución del patrimonio y flujos de efectivo por los años terminados a esas fechas. Los estados financieros son responsabilidad de la Administración de INMOBILIARIA RIGOLETTO S.A. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre dichos estados financieros con base en nuestras auditorías.
2. Efectuamos nuestras auditorías de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Auditoría. Estas normas requieren que una auditoría sea diseñada y ejecutada con el fin de obtener una certeza razonable de si los estados financieros no contienen exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo. Una auditoría incluye examinar sobre una base selectiva, la evidencia que respalda los montos y las revelaciones en los estados financieros. Una auditoría incluye el examen, en base a pruebas, de la evidencia que soporta a las cantidades y a las revelaciones presentadas en los estados financieros. Incluye también, la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones contables hechas por la Administración, así como un análisis de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestras auditorías proveen una base razonable para expresar una opinión.
3. Durante el ejercicio 2.004, la compañía se fusionó con Inmobiliaria Fidegri S.A., en nuestro informe de auditoría externa de dicha empresa, del ejercicio 2.003 emitido con fecha 25 de febrero de 2.004, emitimos una opinión negativa, por no encontrarse adecuadamente valoradas las inversiones en acciones de Cratel C.A. y Teleamazonas Guayaquil S.A. El 31 de diciembre de 2.004, Inmobiliaria Rigoletto S.A. registró los ajustes

INMOBILIARIA RIGOLETTO S.A. | Pág. 4
ESTADOS FINANCIEROS E
INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE

Av Amazonas 4600 y Pereira
Edf. Exprocom 5to piso.
Quito - Ecuador
Telfs.: (593-2) 226 6283 - 226 6284
hsanchez@sanchezasociados.com
www.sanchezasociados.com
PO.Box 17078933

necesarios para reflejar en forma adecuada el saldo de dichas inversiones, como se menciona en la nota 10.

4. En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes la situación financiera de INMOBILIARIA RIGOLETTO S.A. al 31 de diciembre de 2004 y 2003, los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por los ejercicios terminados a esas fechas, de conformidad Normas Ecuatorianas de Contabilidad vigentes.
5. En Acta de Junta Universal de Accionistas, celebrada el día 2 de Octubre de 2003, se decide la Fusión por Absorción de Inmobiliaria Rigoletto S.A. a la Compañía Inmobiliaria Fidegri S.A., decisión que es otorgada y suscrita, mediante escritura con el número 4,833, de fecha 31 de Diciembre de 2003 ante el Notario Tercero del Distrito Metropolitano de Quito, Dr. Roberto Salgado. La escritura se inscribe en el registro mercantil el 29 de Octubre de 2004, bajo el número 2870 del Registro Mercantil, Tomo 135; que incluye además la resolución No.04.Q.IJ. 967 del Sr. Intendente de Compañías de Quito. A la fecha de la fusión, Inmobiliaria Fidegri S.A. registra activos por US\$ 7'497.183, pasivos por US\$ 6'593.633, patrimonio de US\$ 903.350 y resultados del ejercicio por US\$ 180.778.
6. El Informe del Auditor Independiente acerca del cumplimiento de las obligaciones tributarias, requerido en la Ley de Régimen Tributario Interno se emitirá por separado.

Quito, 15 de abril de 2005

SANCHEZ VERGARA & ASOCIADOS

Sánchez Vergara & Asociados
Registro Nacional de Auditores Externos SC-RNAE-470

An independent member of Baker Tilly International

C.P.A. Ing. Hernán Sánchez V.
MATRÍCULA 22.459
PRESIDENTE

INMOBILIARIA RIGOLETTO S.A. | Pág. 5
ESTADOS FINANCIEROS E
INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE

INMOBILIARIA RIGOLETTO S.A.

BALANCE GENERAL

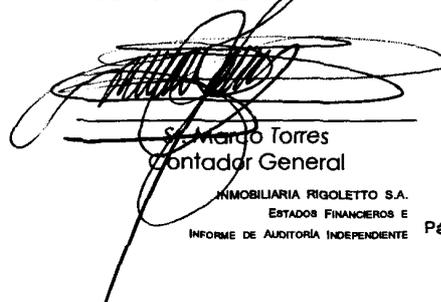
Al 31 de Diciembre del 2004 y 2003

(En dólares de los Estados Unidos de América)

ACTIVOS	<u>Ref:</u>	<u>2,004</u>	<u>2,003</u>
Activos Corrientes			
Efectivo	Nota 4	16,918	19,348
Inversiones Temporales	Nota 5	1,373,269	0
Cuentas por Cobrar			
Relacionadas	Nota 6	5,050	173,370
Otras Cuentas por Cobrar	Nota 7	97,166	13,037
Impuestos Anticipados	Nota 8	50,945	16,363
Gastos Anticipados		<u>5,196</u>	<u>1,405</u>
Total Activos Corrientes		<u>1,548,544</u>	<u>223,523</u>
Activos Fijos netos	Nota 9	3,598,616	488,025
Inversiones Permanentes	Nota 10	3,063,833	1,248,923
Otros Activos	Nota 11	<u>167,209</u>	<u> </u>
Total Activos		<u>8,378,202</u>	<u>1,960,471</u>
PASIVOS			
Pasivo Corriente			
Obligaciones Financieras		0	149,691
Cuentas por Pagar	Nota 12	421,934	239
Compañías Relacionadas por Pagar	Nota 13	37,929	301,267
Ingresos Diferidos	Nota 14	348,913	
Otros Pasivos		12,987	
Impuestos por Pagar	Nota 15	<u>92,642</u>	<u>17,408</u>
Total Pasivos Corrientes		<u>914,405</u>	<u>468,605</u>
Cuentas por pagar accionistas			
Largo Plazo	Nota 12	5,000,000	
Ingresos Diferidos Fideicomiso	Nota 14	<u>538,206</u>	<u>0</u>
Total Pasivos		<u>6,452,611</u>	<u>468,605</u>
PATRIMONIO NETO		<u>1,925,591</u>	<u>1,491,866</u>
Total de Pasivos y Patrimonio		<u>8,378,202</u>	<u>1,960,471</u>

Las notas que se adjuntan forman parte integrante de los estados financieros


 Dr. Jaime Zuleta
 Gerente General

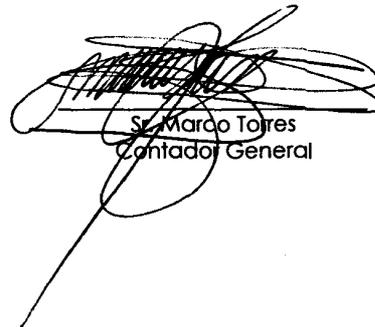

 Sr. Marco Torres
 Contador General

INMOBILIARIA RIGOLETTO S.A.
ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS
Por el ejercicio anual terminado al 31 de Diciembre del 2004 y 2003
(En dólares de los Estados Unidos de América)

	Ref:	<u>2,004</u>	<u>2,003</u>
Ingresos por Arriendos		210,695	156,828
Ingresos por Asesorías		5,000	0
Menos: Costos y Gastos de Operación			
Gastos de Administración		7,369	7,133
Gastos Generales		186,275	41,212
Utilidad Operativa		<u>22,051</u>	<u>108,484</u>
Más: Otros Ingresos	Nota 19	2,939,847	36,389
Menos: Otros Egresos	Nota 19	8,679	25,286
Resultado del Ejercicio antes de Impuesto a la Renta		<u>2,953,219</u>	<u>119,586</u>
Menos: Impuesto a la Renta	Nota 18	92,636	15,737
Resultado del Ejercicio		<u>2,860,583</u>	<u>103,849</u>

Las notas que se adjuntan forman parte integrante de los estados financieros

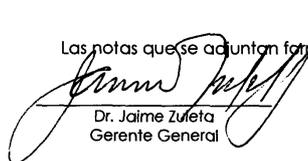

Dr. Jaime Zuleta
Gerente General

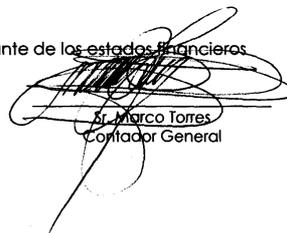

Sr. Marco Torres
Contador General

INMOBILIARIA RIGOLETTO S.A.
ESTADO DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO
 Por el ejercicio terminado al 31 de Diciembre del 2004 y 2003
 (En dólares de los Estados Unidos de América)

Movimientos	Capital Social (Nota 16)	Reserva Capital (Nota 17)	Reserva Legal	Reserva Facultativa	Reserva por Valuación	Superávit Reavalúo Activos Fijos	Utilidades Acumuladas	Resultados del Ejercicio	Total
Saldo al 31 de Diciembre del 2002	110,000	377,368	4,000	123,337	353,096		320,699	100,714	1,389,213
Apropiación de Resultados							100,714	(100,714)	-
Apropiación Reserva Legal			10,071				(10,071)		-
Pólizas Seguros año 2002							(1,196)		(1,196)
Aumento Capital	101,000		(10,071)				(90,929)		-
Resultado Año 2003								103,849	103,849
Saldo al 31 de Diciembre del 2003	211,000	377,368	4,000	123,337	353,096		319,217	103,849	1,491,866
Apropiación de Resultados							103,849	(103,849)	-
Apropiación Reserva Legal			10,385				(10,385)		-
Incremento de Patrimonio por Absorción de Fidegri	220,000	283,771	17,790	26,417			174,794		722,772
Valuación inmuebles						2,566,603			2,566,603
Adecuaciones años anteriores							9,283		9,283
Desvalorizaciones de Inversiones años anteriores							(5,725,517)		(5,725,517)
Aumento de Capital	229,000		(24,822)				(204,178)		-
Resultado Año 2004								2,860,583	2,860,583
Total al 31 de Diciembre del 2004	660,000	661,138	7,353	149,754	353,096	2,566,603	(5,332,937)	2,860,583	1,925,591

Las notas que se adjuntan forman parte integrante de los estados financieros


 Dr. Jaime Zúñiga
 Gerente General


 Sr. Marco Torres
 Contador General

INMOBILIARIA RIGOLETTO S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

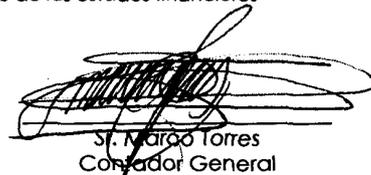
Por el ejercicio anual terminado al 31 de Diciembre del 2004 y 2003

(En dólares de los Estados Unidos de América)

	<u>2004</u>	<u>2003</u>
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Efectivo Recibido	259,377	253,726
Efectivo de Proveedores y Otros	344,954	(52,096)
Otros Ingresos	91,205	36,389
Otros Egresos	(5,070)	(25,286)
FLUJO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	690,466	212,733
ACTIVIDADES DE INVERSION		
(Incremento) de Activos Fijos	(1,456)	
(Incremento) Inversiones Neto	(419,914)	(951,638)
FLUJO DE ACTIVIDADES DE INVERSION	(421,370)	(951,638)
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
(Pago)/Obtenido de Entidades Financieras	(149,691)	149,691
Obtenido de Compañía Relacionadas	(121,836)	546,644
FLUJO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	(271,527)	696,335
FLUJO NETO DE EFECTIVO	(2,430)	(42,570)
Saldo Inicial del Efectivo y Equivalente de Efectivo	19,348	61,918
Saldo Final del Efectivo y Equivalente de Efectivo**	16,918	19,348
** Composición efectivo y Equivalente		
Bancos	16,918	19,348
Total Efectivo	16,918	19,348

Las notas que se adjuntan forman parte integrante de los estados financieros


 Dr. Jaime Zuleta
 Gerente General


 Sr. Marco Torres
 Contador General

INMOBILIARIA RIGOLETTO S.A.

VARIACIÓN DE LA UTILIDAD NETA CON EL FLUJO OPERACIONAL

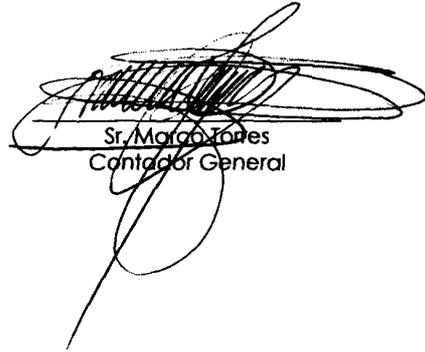
Por el ejercicio anual terminado al 31 de Diciembre del 2004 y 2003

(En dólares de los Estados Unidos de América)

	<u>2004</u>	<u>2003</u>
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Resultado del Ejercicio	2,860,583	103,849
(-) Utilidad Neta de Fusión	<u>(180,778)</u>	
Resultado Neto	2,679,805	
Ajustes:		
Depreciaciones	31,357	27,290
Ajuste Gastos Años Anteriores		(1,196)
Efectivo Recibido de Fusión	26,218	
Ajuste Gastos Asumidos por la Compañía	3,421	
Ajuste Revalorización Inversiones	(2,554,287)	
Variación efectiva de inversiones temporales	(83)	
Disminución Cuentas por Cobrar Fideicomisos	15,662	
Disminución en Cuentas por Cobrar y Gastos Anticipados	13,285	95,494
Incremento en Cuentas por Pagar	397,594	(3,667)
Incremento Ingresos Diferidos	24,125	
Variación Neta de Impuestos	53,368	(9,037)
FLUJO NETO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	<u>690,466</u>	<u>212,733</u>

Las notas que se adjuntan forman parte integrante de los estados financieros


 Dr. Jaime Zuleta
 Gerente General


 Sr. Marco Torres
 Contador General

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre del 2004 y 2003

Nota 1.- Operaciones

Inmobiliaria Indiner S.A., constituida el 25 de Agosto de 1980, por efecto de escisión crea a la Sociedad Anónima denominada INMOBILIARIA RIGOLETTO S.A. con escritura pública de escisión de fecha 1 de diciembre de 1997 inscrita en el registro mercantil el 14 de julio de 1998.

El objeto principal de la creación de la compañía es la planificación, construcción, promoción, arrendamiento y venta de edificios, urbanizaciones y planes de vivienda, para lo cual podrá adquirir, negociar, permutar, vender y en general disponer de propiedades. Podrá también intervenir en la constitución o aumentos de capital de otras compañías y adquirir participaciones o acciones de sociedades.

Nota 2.- Resumen las Principales Políticas Contables

a) Bases fundamentales

Los estados financieros han sido preparados con base en las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) y están basados en el costo histórico, modificado para gastos pagados por anticipado, inversiones en acciones, propiedad, planta y equipo, otros activos y patrimonio de acuerdo con las pautas de ajuste y conversión a dólares estadounidenses establecidas en la NEC 17 aplicada en marzo de 2.000.

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 inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

Los estados financieros adjuntos expresados en dólares estadounidenses son presentados en forma comparativa a partir del ejercicio 2001 en base a los requerimientos de la NEC No. 1.

b) Inversiones Temporales

Se presentan al costo de adquisición o mercado, el menor

c) Pagos Anticipados

Los valores pagados por adelantado a proveedores e impuestos anticipados, se encuentran expresados a su valor histórico.

d) Propiedades y Equipos

Se registra al costo menos la depreciación acumulada. En el momento de una venta o retiro, el valor del costo del bien y su depreciación acumulada se descargan de las cuentas correspondientes. Los activos totalmente depreciados son dados de baja siguiendo el mismo procedimiento. Los gastos de mantenimiento y reparaciones menores se cargan los resultados del año y los gastos por renovaciones o mejoras importantes son capitalizados.

La depreciación se registra contra los costos y gastos del ejercicio utilizando el método de línea recta y las tasas previstas en el Reglamento de Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno, y en el caso de depreciaciones aceleradas en función de los porcentajes autorizados por la Administración Tributaria. La Compañía considera que el método de depreciación y las tasas utilizadas son adecuados para depreciar el valor de los activos durante su vida útil estimada.

El saldo neto de las propiedades, planta y equipo no excede, en su conjunto, el valor de realización del rubro.

e) Inversiones en Acciones

Se registran contablemente a su costo histórico, excepto por las normativas societarias establecidas en la Resolución SC 96-1-3-3-002 de R.O. 894 de 29 de febrero de 1996, los dividendos en acción recibidos de las Compañías que cotizan sus acciones en las bolsas de valores se registran a su valor nominal contra la cuenta de crédito diferido Utilidades no Realizadas, disposición vigente hasta el 31 de diciembre de 2.001, pues mediante la Resolución 01.Q.ICI.017 de R.O. 483 de 28 de diciembre de 2001, se derogó dicha disposición. A partir del ejercicio 2.002 los dividendos recibidos en acción no se registran contablemente.

En el ejercicio 2.004 la compañía cambió el método de valoración del costo al valor patrimonial proporcional para dos de sus inversiones en acciones (Cratel C.A. y Teamazonas Guayaquil S.A), como se menciona más adelante.

f) 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 al resultado del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

g) Reserva de Capital

En las disposiciones de NEC 17 (dolarización de los estados financieros-marzo 2.000) se establece que los ajustes por inflación y por corrección de brecha entre inflación y devaluación de las cuentas Capital, Reservas y Aportes para futuras capitalizaciones deben imputarse inicialmente a la cuenta Reserva por revalorización del patrimonio para su posterior transferencia, junto con el saldo de la cuenta Reexpresión monetaria, a la Reserva de capital.

El 19 de diciembre del 2001, la Superintendencia de Compañías mediante Resolución publicada en el Registro Oficial 483 del 28 de diciembre del 2001, dictó las normas y procedimientos a las que se someterán las compañías que estén bajo su control para la capitalización del saldo acreedor de las cuentas Reserva de capital, Reserva por valuación y Reserva por donaciones; en todos los casos esta decisión tendrá que ser aprobada previamente por la Junta General de Socios y/o Accionistas o de la entidad que haga sus veces. Se establece que se

podrá capitalizar los saldos acreedores de dichas cuentas en la parte que exceda las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido.

Nota 3.- Fusión por Absorción a Fidegri S.A.

Operaciones

Inmobiliaria Fidegri S.A. se constituyó en la República del Ecuador el 23 de septiembre de 1992 y tiene como objeto la compra, venta de inmuebles y bienes de capital, arriendo, subarriendo y administración de los mismos.

En septiembre 1 de 2.000 cedió contratos de arrendamiento de oficinas de un inmueble de su propiedad a Fideicomiso "Delta" administrado por Fideval S.A. por un período de siete años.

Proceso de Fusión:

En Acta de Junta Universal de Accionistas, celebrada el día 2 de Octubre de 2003, se decide la Fusión por Absorción de Inmobiliaria Rigoletto S.A. a la Compañía Inmobiliaria Fidegri S.A., decisión que es otorgada y suscrita, mediante escritura con el número 4,833, de fecha 31 de Diciembre de 2003 ante el Notario Tercero del Distrito Metropolitano de Quito, Dr. Roberto Salgado.

La escritura se inscribe en el registro mercantil el 29 de Octubre de 2004, bajo el número 2870 del Registro Mercantil, Tomo 135; que incluye además la resolución No.04.Q.U. 967 del Sr. Intendente de Compañías de Quito.

A continuación se presenta el resumen de la fusión de las compañías, con Estados Financieros al 29 de Octubre de 2004:

Balance General:

Descripción	RIGOLETTO ABSORBENTE	FIDEGRI ABSORBIDA	ELIMINACIONES		RIGOLETTO FUSIONADA
			DEBE	HABER	
ACTIVO					
CORRIENTE					
Efectivo	11,210	26,135			37,345
Inversiones Temporales	-	83			83
Cuentas por Cobrar					-
Otras Cuentas por Cobrar	199,425	15,947		199,425	15,947
Cuentas por Cobrar Relacionadas	716,091	666,542		202,788	1,179,846
Impuestos Anticipados	8,615	12,906			21,521
Gastos Prepagados	2,137	4,283			6,420
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	937,478	725,897		402,213	1,261,162
NO CORRIENTE					
Activo Fijo	465,283	568,027			1,033,310
Inversiones	1,668,837	5,938,349			7,607,186
Fideicomisos	-	264,910			264,910
TOTAL ACTIVOS	3,071,598	7,497,183		402,213	10,166,568
PASIVO					
CORRIENTE					
Acreedores	64,897	5,037,088	199,425		4,902,561
Ingresos Diferidos	-	44,307	202,788		158,481
Cuentas por Pagar Relacionadas	1,331,980	693,360			2,025,340
Impuestos por Pagar	1,595	192			1,787
TOTAL PASIVO CORRIENTE	1,398,473	5,774,947	402,213		6,771,207
Ingresos Diferidos Fideicomisos	-	818,686			818,686
TOTAL PASIVOS	1,398,473	6,593,633	402,213		7,589,893
PATRIMONIO	1,673,125	903,550			2,576,675
TOTAL PASIVO MAS PATRIMONIO	3,071,598	7,497,183	402,213		10,166,568

ESTADO DE RESULTADOS

Descripción	RIGOLETTO ABSORBENTE	FIDEGRI ABSORBIDA	ELIMINACIONES		RIGOLETTO FUSIONADA
			DEBE	HABER	
INGRESOS					
Ingresos Operacionales	135,690	253,267			388,957
Ingresos No Operacionales	91,193	37,194			128,387
TOTAL INGRESOS	226,883	290,461			517,344
EGRESOS					
Gastos Administrativos	1,047	3,606			4,653
Gastos Generales	39,529	105,890			145,419
Gastos No Operacionales	5,048	188			5,235
TOTAL EGRESOS	45,624	109,683			155,307
RESULTADO DEL PERIODO:	181,259	180,778			362,036

Nota 4.- Efectivo

El efectivo está conformado por el detalle siguiente:

DETALLE	Año 2004	Año 2003
Caja Chica	220	20
Banco del Pichincha	16,698	19,328
Saldos al 31 de diciembre	16,918	19,348

Nota 5.- Inversiones temporales

El efectivo está conformado por el detalle siguiente:

DETALLE	Año 2004
Diners Club	83
Inversión en acciones (1)	1.373.186
Saldos al 31 de diciembre	1.373.269

(1) Corresponde a la inversión en acciones del Banco Pichincha, que se descompone en US\$ 450.071 en acciones y US\$ 923.115 de aportes para futura capitalización. Estos valores son transferidos al corto plazo pues se tienen intenciones de negociación de estos títulos. Ver nota 10.

Nota 6.- Cuentas por Cobrar Relacionadas

La composición de compañías relacionadas al 31 de diciembre es la siguiente:

DETALLE	Año 2004	Año 2003
Autodelta	2,836	
Multipower	20	
Salerno		1,026
Inriopa		116,403
Multicines		53,781
Provitur S.A.	358	358
Dinformática	1,802	1,802
Cidral	34	
Saldos al 31 de diciembre	5,050	173,370

Estas cuentas no generan intereses. Ver transacciones del ejercicio en la Nota 20.

..... Nota 7.- Otras Cuentas por Cobrar

Las otras cuentas por cobrar se encuentran conformadas de:

DETALLE	Ref:	Año 2004	Año 2003
Fideicomiso Delta	1	96,923	
Alícuotas Edificio		243	
Banco Rumiñahui			12,887
Varios			150
Saldos al 31 de diciembre		97,166	13,037

1 Se origina en la fusión con Inmobiliaria Fidegri S.A., se compone de la porción corriente de los ingresos que genera el Fideicomiso Delta, administrada por Fideval, para el ejercicio 2004, de acuerdo a la tabla de amortización de ingresos diferidos, en la porción que le correspondía a Fidegri, ahora Inmobiliaria Rigoletto S.A.

..... Nota 8.- Impuestos Anticipados

Los pagos anticipados al 31 de diciembre se detallan a continuación:

DETALLE	Año 2004	Año 2003
Retenciones en la Fuente	13,832	6,936
Retenciones IVA		1,098
Anticipo Impuesto a la Renta	13,449	8,330
Declaración Anticipada I.R. Fidegri	23,664	
Saldos al 31 de diciembre	50,945	16,363

Nota 9.- Activos Fijos

El movimiento de activos fijos durante el ejercicio 2004 es el siguiente:

Detalle	Saldo al 31/12/2003	Adiciones	Adiciones por Fusión	Ajustes por Revaluó	Saldo al 31/12/2004	Porcentaje Depreciación
NO DEPRECIABLE				(a)		
Terrenos (b)	155,992		336,382	273,184	765,558	
DEPRECIABLE						
Edificios	545,808		413,753	4,157,287	5,116,848	5%
Muebles de Oficina			614		614	10%
Maquinaria y Equipo		6,088			6,088	10%
Programas y Software		1,456			1,456	
TOTAL COSTO	701,799	7,544	750,749	4,430,471	5,890,563	
Menos: Depreciación Acumulada	(213,775)	(31,583)	(182,721)	(1,863,868)	(2,291,947)	
Propiedad y Equipos Neto :	488,025	(24,039)	568,027	2,566,603	3,598,616	

El cargo al gasto por depreciación en los ejercicios 2004 y 2003 fue US.\$48,617 y US.\$27,290 respectivamente.

(a) Las revaluaciones corresponden a los siguientes bienes:

- Edificio de la Av. República y Eloy Alfaro, arrendado al Banco Rumiñahui, valuación realizada por la compañía Avaluac, firmada por la Arq. Ana María Vera, con licencia profesional CAE P-4986, de fecha de emisión 20 de Octubre de 2004, el valor del avalúo es US\$.910,657.70, que incluye terrenos y edificaciones.
- Avalúo del Edificio Delta ubicado en la Av. González Suárez y San Ignacio, valuación realizada por la compañía Almesa, firmada por el Arq. Efraín Ávila Orejuela, de fecha de emisión 31 de diciembre de 2004, el valor del avalúo es US\$.2,350,665.80, que incluye terrenos y edificaciones.

(b) Los terrenos incluyen dos predios ubicados en San Borondón, Provincia del Guayas, sobre los cuales la Compañía Fidegri, adquirió derechos

fiduciarios al Banco del Pichincha, los cuales se registran en US\$.330,000. Se cuenta con una valuación realizada por la compañía Avaluac, de fecha 20 de Octubre de 2004, firmada por el Arq. Jorge Luis Calero, con licencia profesional G-3682, valorando los bienes en US\$. 371,318.50 dólares.

Nota 10.- Inversiones Permanentes

El movimiento de las inversiones permanentes durante el año 2004 se detalla a continuación:

Detalle	Valor Nominal	Número Acciones	VPP	% Participación	Saldo al a:31/12/03	Adiciones por Fusión	Ventas	Adiciones	Reclasificación / Ajustes Débitos	Créditos	Saldo al 31/12/2004
Banco del Pichincha											
Banco del Pichincha (a)	1.00	1,607,354	2.58	1.278%	1,184,923	18,349	(768,817)	15,616		(450,071)	-0
Ap. Futur Capitalización Bco. Pichincha								923,115		(923,115)	0
Compañías											
Multicines aporte futura Capitalización											0
Estimueble		150,000	1.81	100%	24,000						24,000
Ap. Futur Capitalización Estimuebles					40,000						40,000
Novasalud (e)								50,000		(50,000)	0
Novaecuador (e)				20%				200,000	50,000		250,000
Cratel C.A. (b)				26.19%		5,699,706			2,554,169	(5,505,402)	2,748,473
Teleamazonas Gyq. (b)				0.02%		220,294			117	(220,115)	296
Fideicomisos											
Fideicomiso Delta (c)				n/a		64					64
Fideicomiso Centro Empresarial (d)				n/a		1,000					1,000
TOTAL					1,248,923	5,939,413	(768,817)	1,188,731	2,604,287	(7,148,703)	3,063,833

(a) En el año 2003 las acciones del Banco del Pichincha fueron adquiridas en su mayoría en el período de abril a agosto. Mientras que en el año 2004 las ventas de su paquete accionario fue para Novaecuator, Fundación Banco del Pichincha y Novasalud en los meses de mayo, junio y septiembre. Al 31 de diciembre de 2.004 se reclasifican a inversiones temporales por tener intenciones de negociación en el ejercicio 2.005.

(b) Inversiones Teleamazonas Guayaquil S.A. y Cratel C.A.

El 13 de febrero de 2.001, Fidegri adquirió acciones en Centro de Radio y Televisión Cratel C.A. y Teleamazonas Guayaquil S.A. por un porcentaje correspondiente al 45.857% y 50% respectivamente.

El 20 de diciembre de 2002, se adquieren 2'154,250 acciones de Centro de Radio y Televisión Cratel C.A., por medio de esta transacción la compañía Inmobiliaria Fidegri S.A. se convierte en la propietaria del 50% de las acciones.

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2004 y 2003, presentan las siguientes cifras:

DETALLE	CRATEL C.A.		Teleamazonas GYE		Estimueble	
	Año 2004	Año 2003	Año 2004	Año 2003	Año 2004	Año 2003
Total de activos	19'143.373	11'986.711	1'752.614	1'508.029	271,270	38,517
Total de pasivos	3'446.511	2'244.429	171.160	107.551	21	44,860
Patrimonio	15'696.862	9'742.282	1'581.455	1'400.478	279,781	(6,343)
Resultados del ejercicio	(5'728.693)	(8'225.470)	(678.734)	(686.863)	(8,532)	(127,641)

En el informe auditado de las empresas Cratel C.A. y Teleamazonas Guayaquil se incluyen las siguientes salvedades:

CRATEL C.A.

No se recibieron respuesta a solicitudes de confirmación de saldos con proveedores del exterior. Al 31 de diciembre del 2004 y 2003 el monto total de los anticipos y acreencias registradas en los estados financieros que no han sido confirmadas asciende a US\$ 531.782 y US\$ 164.801 respectivamente.

TELEAMAZONAS GUAYAQUIL S.A.

Sin salvedades

Al 31 de diciembre de 2.004 la compañía registro los ajustes necesarios para dejar registradas las inversiones en Cratel C.A. y Teleamazonas Guayaquil S.A. al valor patrimonial proporcional certificado a esas fechas.

(c) Derechos Fiduciarios - Fideicomiso "Delta"

Mediante Acta de Junta General Universal Extraordinaria de Accionistas, se aprobó la constitución de un Fideicomiso con los contratos de arrendamiento de las oficinas del Edificio Delta, ubicado en la Av. González Suárez No. 27-317 y San Ignacio de la ciudad de Quito. De este modo, con escritura celebrada el 1 de septiembre de 2.000, Fidegri S.A. a través de Fideval S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos, constituyó un Patrimonio Autónomo de US\$ 200, por el cual Fideval S.A. se comprometió a recibir y administrar los cánones de arrendamiento de los contratos cedidos. Dicho contrato de fideicomiso tiene un plazo de vigencia de siete años, pudiendo este plazo prorrogarse a petición expresa del constituyente.

En septiembre de 2.000, Fidegri S.A. vendió el 67,79% de sus derechos fiduciarios en este fideicomiso, al Banco General Rumiñahui, transacción por la cual recibió US.\$ 1'080.589,22, monto que ha sido registrado como ingreso diferido para ser amortizado en el plazo de siete años a partir de septiembre de 2.000.

En octubre de 2004 Fidegri S.A. es absorbida por Inmobiliaria Rigoletto S.A. por lo que todos los beneficios se transfieren a la compañía absorbente.

(d) Fideicomiso Centro Empresarial Diners Club

El 18 de mayo del año 2004, Inmobiliaria Fidegri constituyó el Fideicomiso Mercantil denominado "Fideicomiso Mercantil Diners Club", con el objeto de administrar, ejecutar y desarrollar el Proyecto Inmobiliario, al cual aportó US\$.1,000 dólares como capital autónomo del Fideicomiso.

Con fecha 19 de mayo de 2004 se adhiere el "Fideicomiso Doce de Octubre" y la Compañía INMOKAL S.A., los cuales aportan inmuebles ubicados en la Av. 12 de Octubre y un capital de US\$.100,000 dólares.

Con los aportes por adhesión al fideicomiso el porcentaje de participación de Fidegri en el fideicomiso es del 0.04%, participación que es transferida a Inmobiliaria Rigoletto, luego del proceso de fusión el 29 de octubre de 2004

(e) Inversión Novaecuador - Novasalud

En Acta de Junta Universal de Accionistas, celebrada el día 2 de Octubre de 2003, se decide la Fusión por Absorción de Novaecuador S.A. Agencia Asesora Productora de Seguros a la Compañía Novasalud S.A., decisión que es otorgada y suscrita, mediante escritura con el número 4,831, de fecha 31 de Diciembre de 2003 ante el Notario Tercero del Distrito Metropolitano de Quito, Dr. Roberto Salgado.

Nota 11.- Otros Activos no Corrientes

Se origina en la fusión con Inmobiliaria Fidegri y corresponde a la porción no corriente, pendiente de cobro de ingresos por arriendo del Edificio Delta al Fideicomiso Delta (Nota 14), que concluirá en el año 2007 por US\$ 357,669, que se irá devengando de acuerdo a la tabla de amortización de ingresos diferidos, la porción corriente se detalla en la Nota 6.

Nota 12.- Cuentas por Pagar

En el año 2004 incluye el saldo adeudado al Dr. Fidel Egas, accionista de la compañía, por US\$. 420,450, corresponde al valor resultante de la fusión con Inmobiliaria Fidegri, por un préstamo que no genera intereses, para la adquisición de acciones de Cratel S.A. y Teleamazonas Guayaquil S.A., como se detalla en la Nota 9 y que a su vez tiene una porción a largo plazo por US\$ 5'000.000.

Nota 13.- Cuentas por Pagar Relacionadas

La composición de las cuentas por pagar compañías relacionadas es el siguiente:

DETALLE	Año 2004	Año 2003
Prograff		11,995
Fidegri		80,977
Multiholdin		52,539
Inmoclass		46,202
Incliner		4,277
Dinsistemas		59,623
Dinediciones	35,660	35,660
Estilmuebles		9,994
Multicines	681	
Multipower	1,588	
Saldos al 31 de diciembre	37,929	301,267

Estas cuentas no generan cargos por concepto de intereses. Ver transacciones realizadas en el ejercicio, en la Nota 20.

Nota 14.- Ingresos Diferidos

Se conforma por las siguientes cuentas:

DETALLE	Ref:	Año 2004
Utilidades Anticipadas Banco del Pichincha		68,433
Ingresos Diferidos Derechos Fiduciarios	1	280,480
Saldos al 31 de diciembre		348,913

1. En septiembre de 2.000, Fidegri S.A. vendió el 67,79% de sus derechos sobre los ingresos que genere el fideicomiso Delta, al Banco General Rumiñahui, transacción por la cual recibió US.\$ 1'080.589,22, monto que ha sido registrado como ingreso diferido para ser amortizado en el plazo de siete años a partir de septiembre de 2.000.

El movimiento de las cuentas de ingresos diferidos a corto y largo plazo, en Inmobiliaria Rigoletto S.A. es el siguiente:

Detalle	Saldo Fusión Fidegri	A Resultados	Reclasificación	Saldo a 31/12/2004 Fusionado
Ingreso Diferido C/P Fideicomiso	44,307	(44,307)	280,480	280,480
Ingreso Diferido L/P Fideicomiso	818,686		(280,480)	538,206
Suman	862,994	(44,307)	0	818,686

Nota 15.- Impuestos por Pagar

Se encuentra conformada por:

DETALLE	REF:	Año 2004	Año 2003
IVA por Pagar			1,568
Retenciones en la Fuente		6	50
IVA Retenido 100%			31
Otras Retenciones			22
Impuesto a la Renta	1	92,636	15,737
Saldo al 31 de diciembre		92,642	17,408

1 El cálculo del impuesto a la renta se encuentra en la Nota 18.

Nota 16.- Capital Social

El capital suscrito y pagado de Inmobiliaria Rigoletto S.A. al final del 2004 es de 660.000 acciones ordinarias de valor nominal de US\$.1,00 cada una, de propiedad en su totalidad del Dr. Fidel Egas G.

Nota 17.- Reserva Legal

Según las normas societarias, la Compañía debe apropiarse por lo menos un 10% de la utilidad anual hasta completar un 50% del capital pagado. Esta reserva puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas, pero no puede ser repartida como utilidad.

Nota 18.- Situación Tributaria

La conciliación tributaria para los ejercicios 2004 y 2003 es la siguiente:

	2004	2003
Resultados del Ejercicio	2,953,219	119,586
Menos: Ingresos Exentos	(2,626,441)	(29,680)
Mas: Gastos no deducibles	137,423	2,711
Base Imponible Impuesto a la Renta	464,201	92,617
Base Imponible 25% Impuesto a la Renta	230,059	18,448
Base Imponible 15% Impuesto a la Renta (Reinversión)	234,142	74,169
Impuesto a la Renta Causado	92,636	15,737

La provisión de impuesto a la renta del ejercicio 2.003 y 2.002 se basa en la disposición de la Ley de Régimen Tributario Interno, por la cual las Compañías que reinviertan sus utilidades, pagarán una tarifa reducida del 15% sobre el monto reinvertido.

La compañía se acogió a la reinversión de utilidades del año 2002 la cual se inscribió con escritura de fecha 14 de Octubre de 2003, el incremento registrado fue por US.\$101,000 dólares.

Sobre las utilidades del año 2003, por el valor al que se acogió a reinversión, se inscribe con escritura de fecha 22 de noviembre de 2004, el valor de US.\$229,000 dólares.

Trámites ante la autoridad tributaria e intervenciones fiscales

Al momento se encuentran pendientes de fiscalización los ejercicios 2001, 2002, 2003 y 2004.

Reformas tributarias aplicables desde 2.005

Con Decreto Ejecutivo No. 2430 publicado en el Suplemento del Registro Oficial 494 del 31 de diciembre de 2.004 se han introducido reformas al Reglamento de aplicación a la Ley de Régimen Tributario Interno en los temas que tienen que ver con **partes relacionadas y precios de transferencia**, las que están vinculadas entre sí y permitirán a la Administración Tributaria desarrollar la facultad que ya estaba prevista en el artículo 91 del Código Tributario, en relación a la determinación de la base imponible del impuesto a la renta en las transacciones con partes relacionadas. La normativa determina un amplio esquema de reconocimiento de partes relacionadas, el cual incluye la presunción por parte de la Administración y considera también como partes relacionadas a las entidades domiciliadas en regímenes fiscales de menor imposición.

Nota 19.- Otros Ingresos y Otros Egresos

A continuación incluimos un detalle de los valores que conforman los otros ingresos:

DETALLE	Ref.	Año 2004	Año 2003
Intereses		356	2,803
Dividendos Recibidos			29,680
Utilidad en Venta de Acciones		127,704	
Revalorización en Inversiones	2	2,554,287	
Ingresos Fideicomisos	1	257,161	
Otros		339	3,906
Saldo al 31 de diciembre		2,939,847	36,389

1 Corresponde a la totalidad de los ingresos diferidos por el año 2004 acumulado de Inmobiliaria Fidegri y lo registrado como Inmobiliaria Rigoletto, que se detalla en la Nota 14.

2 Ajuste registrado al 31 de diciembre de 2.004 para reconocer el ajuste a valor patrimonial proporcional de las inversiones en acciones de Cratel C.A. y Telemazonas Guayaquil S.A.

El detalle de los otros egresos es el siguiente:

DETALLE	Ref.	Año 2004	Año 2003
Intereses Pagados	1	3,348	23,966
Gastos Asumidos por la Cía.		3,433	1,227
Comisiones Pagadas		1,898	94
Saldo al 31 de diciembre		8,679	25,286

1. Corresponde a los intereses pagados al Banco Solidario por el crédito indicado en la Nota 11.

Nota 20.- Transacciones con partes Relacionadas

A continuación se resumen las transacciones efectuadas con partes vinculadas en los ejercicios 2004 y 2003:

DETALLE	Año 2004	Año 2003
Banco del Pichincha, ingreso por asesorías	5,000	
Novaecuador, ingreso venta de acciones	63,259	
Fundación Bco. Pichincha, ingreso venta acciones	64,445	
Cratel, revalorización de inversión, otros ingresos	2,554,287	
Telemazonas, revalorización de inversión	185	
Fideicomiso Delta, Ingresos Fideicomisos	257,161	
Banco Rumiñahui, ingreso por arriendos	156.828	156.828

..... Nota 21.- Cumplimiento de las medidas correctivas

En cumplimiento de lo requerido por el organismo de control, se informa que en lo relevante, la Empresa ha considerado las observaciones de control interno emitidas por auditoría externa en su examen de los estados financieros al 31 de diciembre de 2003.

..... Nota 22.- Eventos subsecuentes

Entre el 31 de diciembre del 2004 y la fecha de emisión de estos estados financieros no se produjeron eventos que, en la opinión de la administración de la Compañía, pudieron tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.