

Informe de los Auditores Independientes

Al Accionista de
PLANIFICASA S.A..

1. Hemos auditado el balance general adjunto de PLANIFICASA S.A. (Una Sociedad Anónima constituida en el Ecuador) al 31 de diciembre del 2003 y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivos por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la Gerencia de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría.
2. Excepto por lo mencionado en el párrafo tercero, nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Auditoría. Estas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo. Una auditoría incluye el examen, a base de pruebas selectivas, 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 relevantes hechas por la administración, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestra auditoría provee una base razonable para expresar nuestra opinión.
3. Como se menciona en las Notas 11 y 15, a los estados financieros, al 31 de diciembre del 2003, la Compañía se encuentra depurando y conciliando los saldos de anticipos de prominentes compradores según registros contables con los anexos extracontables. A la fecha de emisión de este informe, existe una diferencia neta no aclarada por aproximadamente US\$150,000. En razón de esta circunstancia, no nos fue posible determinar los efectos si los hubiere sobre los estados financieros adjuntos derivados de esta situación. La Gerencia de la Compañía ha determinado que los ajustes que se presenten como resultado de la depuración serán registrados en el año 2004.
4. En nuestra opinión, excepto por los efectos de aquellos ajustes de haberse requerido alguno que pudieron haber sido determinados como necesarios si no hubiera existido la limitación mencionada el párrafo tercero, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente en todos los aspectos significativos, la situación financiera de PLANIFICASA S.A., al 31 de diciembre del 2003, los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Ecuatorianas de Contabilidad.

5. Como se menciona en las Notas 1 y 11 a los estados financieros, la Compañía a través de sus diferentes sistemas de compra y promoción de vivienda, recibe anticipos de efectivo para la adquisición de vivienda, estos fondos son controlados directamente por la Compañía. PLANIFICASA S.A. es un ente jurídico que se encuentra bajo el control de la Superintendencia de Compañías, organismo al cual reportan sus operaciones de acuerdo a las normas legales vigentes.

6. Los estados financieros adjuntos han sido preparados asumiendo que la Compañía continuará como negocio en marcha. Al 31 de diciembre del 2003, los estados financieros presentan un patrimonio negativo de US\$116,450, originado en pérdidas recurrentes. Los estados financieros adjuntos no incluyen ajustes relacionados con la posibilidad de recuperación y clasificación de los importes en libros de los activos o el importe y la clasificación de los pasivos, que pudieran ser necesarios si la Compañía no pudiera continuar como negocio en marcha. En el año 2003, la Compañía inició el reconocimiento de los ingresos, costos y gastos relacionados con los proyectos inmobiliarios que se encuentra ejecutando y el estado de resultados a esta fecha presenta una utilidad neta de US\$10,308. De acuerdo a la Gerencia de la Compañía, el reconocimiento de ingresos, costos y gastos continuará en el año 2004, en el que se estima obtendrá una utilidad bruta por la venta de unidades habitacionales de aproximadamente US\$280,000, con lo que la situación financiera de la Compañía mejorara y el déficit patrimonial será superado.

Micelle

R.N.A.E. No. 358
12 de Mayo del 2004
Quito, Ecuador



Carlos A. García L.
Representante Legal
R.N.C.P.A. No. 22857

PLANIFICASA S.A.

BALANCE GENERAL

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003 Y 2002

(Expresados en Dólares de E.U.A.)

ACTIVO

		<u>2003</u>	<u>2002</u>
CORRIENTE:			
Efectivo en caja y bancos		1,718	2,630
Cuentas por cobrar	(Nota 3)	416,386	149,193
		-----	-----
Total del activo corriente		418,104	151,823
INVERSIONES EN VALORES INMOBILIARIOS	(Nota 4)	975,692	1,204,081
MAQUINARIA Y EQUIPO, neto	(Nota 5)	17,561	22,140
CARGOS DIFERIDOS	(Nota 6)	163,446	185,246
		-----	-----
		<u>1,574,803</u>	<u>1,563,290</u>

PASIVO Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

CORRIENTE:			
Sobregiro bancario		5,208	-
Cuentas por pagar	(Nota 7)	299,172	227,063
Impuesto a la renta	(Nota 8)	2,379	-
Pasivos acumulados	(Nota 9)	2,834	200
		-----	-----
Total del pasivo corriente		309,593	227,263
ANTICIPOS DE PROMINENTES COMPRADORES	(Nota 11)	1,078,674	1,075,299
DEUDA A LARGO PLAZO	(Nota 12)	302,986	387,486
		-----	-----
		1,691,253	1,690,048
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:			
Capital social - 20,000 acciones ordinarias y nominativas de cuatro centavos de Dólar de E.U.A. cada una, totalmente pagadas		800	800
Aporte para Futuras Capitalizaciones		1,080	1,080
Pérdidas acumuladas		(118,330)	(128,638)
		-----	-----
		(116,450)	(126,758)
		-----	-----
		<u>1,574,803</u>	<u>1,563,290</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de estos balances generales.

PLANIFICASA S.A.

ESTADO DE RESULTADOS

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

(Expresados en Dólares de E.U.A.)

		<u>2003</u>	<u>2002</u>
INGRESOS:			
Ventas de casas	(Nota 11)	418,821	-
Otros ingresos operacionales	(Nota 14)	86,533	20,534
		-----	-----
		505,354	20,534
COSTO DE VENTAS	(Nota 4)	319,142	-
		-----	-----
Utilidad bruta		186,212	20,534
GASTOS DE OPERACION:			
Administración		105,878	73,863
Ventas		67,851	8,125
Financieros		8,900	5,661
		-----	-----
		182,629	87,649
		-----	-----
Utilidad (Pérdida) operacional		3,583	(67,115)
OTROS INGRESOS, netos		11,343	135
		-----	-----
Utilidad (Pérdida) antes de provisión para participación a trabajadores e impuesto a la renta		14,926	(66,980)
PARTICIPACIÓN A TRABAJADORES	(Nota 9)	2,239	-
IMPUESTO A LA RENTA	(Nota 8)	2,379	-
		-----	-----
Utilidad (Pérdida) neta		10,308	(66,980)
		=====	=====

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados.

PLANIFICASA S.A.

ESTADO DE CAMBIO EN EL PATRIMONIO

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

(Expresados en Dólares de E.U.A.)

	<u>CAPITAL SOCIAL</u>	<u>APORTE PARA FUTURAS CAPITA- LIZA- CIONES</u>	<u>PERDIDAS ACUMU- LADAS</u>	<u>TOTAL</u>
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001	800	1,080	(61,658)	(59,778)
MAS (MENOS):				
Pérdida neta	-	-	(66,980)	(66,980)
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002	800	1,080	(128,638)	(126,758)
MAS (MENOS):				
Utilidad neta	-	-	10,308	10,308
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003	<u>800</u>	<u>1,080</u>	<u>(118,330)</u>	<u>(116,450)</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados.

PLANIFICASA S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

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

(Expresados en Dólares de E.U.A.)

	<u>2003</u>	<u>2002</u>
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Efectivo recibido de clientes, compañías relacionadas y otros	23,913	147,364
Efectivo pagado a proveedores, funcionarios, empleados, compañías relacionadas y otras cuentas por pagar	(28,395)	(129,954)
Gastos financieros, netos	(8,900)	(5,661)
Otros ingresos, netos	6,343	135
	-----	-----
Efectivo neto (utilizado en) provisto por actividades de operación	(7,039)	11,884
	-----	-----
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Efectivo pagado por inversiones en valores inmobiliarios	(107,753)	(446,228)
Efectivo pagado en la adquisición de maquinaria y equipo	-	(3,098)
Efectivo pagado por cargos diferidos	(133)	(77,100)
	-----	-----
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	(107,886)	(526,426)
	-----	-----
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Efectivo recibido en sobregiros bancarios	5,208	-
Efectivo (pagado) recibido por préstamos de compañías relacionadas	(46,317)	166,317
Efectivo recibido por anticipos de prominentes compradores	217,622	420,840
Disminución en deuda a largo plazo	(62,500)	(73,000)
	-----	-----
Efectivo neto provisto por actividades de financiamiento	114,013	514,157
	-----	-----
(Disminución) Aumento neto en efectivo en caja y bancos	(912)	(385)
EFFECTIVO EN CAJA Y BANCOS:		
Saldo al inicio del año	2,630	3,015
	-----	-----
Saldo al fin del año	1,718	2,630
	=====	=====

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados.

PLANIFICASA S.A.

**CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD (PERDIDA) NETA CON EL EFECTIVO NETO
(UTILIZADO EN) PROVISTO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN**

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

(Expresadas en Dólares de E.U.A.)

	<u>2003</u>	<u>2002</u>
UTILIDAD (PERDIDA) NETA	10,308	(66,980)
PARTIDAS QUE NO SE REALIZARON CON EL INGRESO O DESEMBOLSO DE EFECTIVO:		
Reconocimiento en costos del proyecto con crédito a inversiones en valores inmobiliarios	319,142	-
Reconocimiento en ingresos por ventas del proyecto con cargo a anticipos de prominentes compradores	(418,821)	-
Depreciación de maquinaria y equipo	4,579	4,498
Amortización de cargos diferidos	21,933	23,917
Provisión de impuesto a la renta	2,379	-
Provisión de participación a trabajadores	2,239	-
Utilidad en la venta de papeles	(5,000)	-
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS OPERATIVOS:		
(Aumento) Disminución en cuentas por cobrar	(62,619)	126,830
Aumento (Disminución) en cuentas por pagar	118,426	(76,428)
Aumento en pasivos acumulados	395	47
	-----	-----
Efectivo neto (utilizado en) provisto por actividades de operación	<u>(7,039)</u>	<u>11,884</u>

**ACTIVIDADES DE OPERACIÓN, INVERSIÓN Y FINANCIAMIENTO
QUE NO SE REALIZARON EN EFECTIVO**

2003:

- ✓ Al 31 de diciembre del 2003, se incrementaron cuentas por cobrar por US\$204,574 que corresponden a la cartera de prominentes compradores que a la fecha de cierre recibieron sus unidades habitacionales debidamente inscritas en el Registro de la Propiedad, este importe fue ajustado con crédito a la cuenta de anticipos de prominentes compradores.
- ✓ Con fecha 31 de agosto del 2003, se registró un canje de una de las unidades habitacionales contra recepción de papeles negociables. Como resultado de esta operación, se registró una disminución en pasivos a largo plazo por US\$22,000, inversiones en valores inmobiliarios por US\$17,000 y la diferencia de US\$5,000 se registró como utilidad en la venta de papeles.

Las notas adjuntas son parte integrante de estas conciliaciones.

PLANIFICASA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003 Y 2002

(Expresadas en Dólares de E.U.A.)

1. OPERACIONES:

La Compañía fue constituida el 18 de agosto de 1998 en Quito, Ecuador. Su objeto social es la compra y venta, arrendamiento, permuta, corretaje, administración y supervisión de inmuebles, conjuntos habitacionales, edificios, hoteles, restaurantes, fincas, haciendas, almacenes, supermercados y tiendas de comercialización de productos; así como la promoción, y entrega de programas de vivienda para lo cual podrá recibir anticipos de clientes. Desde el año 2000, las actividades de la Compañía han estado concentradas en el desarrollo de proyectos inmobiliarios populares ya sea por cuenta propia o con el apoyo del gobierno a través del Bono para la Vivienda. (Ver Notas 4 y 11).

Al 31 de diciembre del 2003 y 2002, los estados financieros presentan un patrimonio negativo por US\$116,450 y US\$126,758 respectivamente originados en pérdidas recurrentes. De acuerdo con la Ley de Compañías, cuando las pérdidas acumuladas ascienden al 50% o más del capital social y el total de las reservas, la Compañía entrará automáticamente en proceso de liquidación, si los accionistas no proceden a reintegrar o a limitar el fondo asignado al capital existente, siempre que éste baste para conseguir el objeto social de la Compañía. El futuro de la Compañía dependerá de la habilidad de su administración para obtener fondos adicionales para el normal desenvolvimiento de sus operaciones, así como generar operaciones rentables. En el año 2003, la Compañía inició el reconocimiento de los ingresos, costos y gastos derivados de los proyectos inmobiliarios que se encuentra ejecutando y el estado de resultados a esta fecha presenta una utilidad neta de US\$10,308. De acuerdo a la Gerencia de la Compañía, el reconocimiento de ingresos y gastos continuará en el año 2004, en el que se estima obtendrá una utilidad bruta por la venta de unidades habitacionales de aproximadamente US\$280,000, con lo que la situación financiera de la Compañía mejorara y el déficit patrimonial será superado.

La economía ecuatoriana en los años 2003 y 2002, continuó el proceso de recuperación iniciado en el año 2000 sustentado en la dolarización, en la disminución de la inflación y el fortalecimiento de las recaudaciones tributarias que contribuyeron a estabilizar el saldo de la caja fiscal y a presentar un índice positivo del PIB, también existen factores negativos que amenazan con desestabilizar la economía como el excesivo gasto público, el déficit acumulado que debe cubrir el nuevo gobierno, la caída de la producción del petróleo y la volatilidad en sus precios, altas tasas de interés y cierta fragilidad en el sector financiero y otros factores externos como la crisis económica a nivel mundial y de los países de la región, la falta de acuerdos definitivos con el FMI, la falta de inversión extranjera y la guerra en medio oriente. Las perspectivas para el año 2004, dependerán fundamentalmente de las medidas que adopte el nuevo gobierno para neutralizar las amenazas internas y externas para lograr la estabilidad fiscal y económica del país.

1. **OPERACIONES: (Continuación)**

Durante los años 2003 y 2002, bajo el esquema de dolarización, los precios de los bienes y servicios locales han mantenido un proceso de ajuste progresivo, lo cual determinó un índice de inflación del 5% y 9%, de éstos años respectivamente. Como se indica en el párrafo anterior se espera que el año 2004 se afiance el sistema económico y tener un índice de inflación menor. Los estados financieros adjuntos deben ser leídos bajo estas circunstancias.

2. **RESUMEN DE PRINCIPALES POLITICAS DE CONTABILIDAD**

Las políticas de Contabilidad que sigue la Compañía están de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), las cuales son similares a las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) y están en vigencia desde octubre de 1999. En el futuro se planea adoptar formalmente todas las Normas Internacionales de Contabilidad, sin embargo, para aquellas situaciones específicas que no estén consideradas por las NEC, las NIC proveerán los lineamientos a seguirse como principios de Contabilidad aplicables en el Ecuador. Estas normas requieren que la Gerencia efectúe ciertas estimaciones y utilice ciertos supuestos, para determinar la valuación de algunas de las partidas incluidas en los estados financieros, y para efectuar las revelaciones que se requiere presentar en los mismos. Aún cuando pueden llegar a diferir de su efecto final, la Gerencia considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en las circunstancias.

a. **Bases de presentación**

Los estados financieros han sido preparados con base 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 de E.U.A) mediante los lineamientos de ajustes y conversión contenidas en la NEC 17.

b. **Inversiones en valores inmobiliarios**

La Compañía registra los costos y gastos incurridos en la ejecución de proyectos inmobiliarios de acuerdo a lo determinado en la Norma Ecuatoriana de Contabilidad No.15 "Contratos de Construcción", la cual determina que todos los importes en que se incurra en la realización de los proyectos inmobiliarios serán cargados al valor fungible del costo de construcción, el cual se liquidará cuando el mismo se encuentre terminado en su totalidad.

Así mismo según la mencionada Norma, la Compañía reconocerá sus ingresos bajo el método de venta realizada en el período en el cual se realicen, es decir una vez que el proyecto haya culminado y las unidades habitacionales hayan sido transferidas a sus prominentes compradores.

2. **RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS DE CONTABILIDAD: (Continuación)**

b. Inversiones en valores inmobiliarios

A partir de mayo del 2003, se inició la entrega de los inmuebles a los prominentes compradores con su respectiva escritura de compra – venta debidamente legalizada, con lo cual se inició el reconocimiento de los ingresos, costos y gastos relacionados al proyecto inmobiliario.

c. Maquinaria y equipo

Se muestra al costo histórico o valor ajustado y convertido a dólares de acuerdo con lo establecido en la NEC 17, según corresponda, menos la correspondiente depreciación acumulada, el monto neto de estos activos no excede 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, mientras que las mejoras y adiciones de importancia se capitalizan.

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 línea recta.

d. Cargos diferidos.

Los cargos diferidos se muestran al costo histórico o valor ajustado y convertido a dólares de acuerdo con lo establecido en la NEC 17, según corresponda, menos la amortización acumulada.

e. Reconocimiento del ingreso y costos

Los ingresos por comisiones y servicios a compañías relacionadas y unidades de negocio son registrados con base en el principio de realización, esto es cuando los servicios son prestados, y los costos relacionados son registrados con base del devengado.

f. Reconocimiento de gastos

Los gastos se registran por el método del devengado cuando se conocen.

g. Reclasificaciones

Para efectos de presentación y comparación algunas cifras de los estados financieros del año 2002 han sido reclasificadas.

2. **RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS DE CONTABILIDAD: (Continuación)**

h. **Registros contables y unidad monetaria**

Los registros contables de la Compañía se llevan en Dólares de E.U.A., que es la unidad monetaria adoptada por la República del Ecuador.

3. **CUENTAS POR COBRAR**

Al 31 de diciembre del 2003 y 2002, las cuentas por cobrar se formaban de la siguiente manera:

		<u>2003</u>	<u>2002</u>
Clientes	(1)	204,574	-
Accionistas	(2)	120,052	121,944
Compañías relacionadas (Ver Nota 10)		79,400	17,903
Impuesto a la renta		4,037	7,183
Funcionarios y empleados		1,185	389
Otras cuentas por cobrar		7,138	1,774
		-----	-----
		<u>416,386</u>	<u>149,193</u>

(1) Corresponde al registro de la cartera de aquellos prominentes compradores que a la fecha de cierre recibieron sus unidades habitacionales debidamente inscritas en el Registro de la Propiedad y que se terminaran de pagar en próximos periodos. Como requisito previo, el prominente comprador debe firmar un pagaré a favor de la Compañía por el monto del crédito entregado.

(2) Corresponden a préstamos entregados al accionista de la Compañía en los años 2003 y 2002, los cuales no generan ningún interés y no tienen fecha de vencimiento establecida, estos créditos se encuentran garantizados con letras de cambio y pagarés a favor de la Compañía.

4. **INVERSIONES EN VALORES INMOBILIARIOS:**

Al 31 de diciembre del 2003 y 2002, las inversiones en valores inmobiliarios se formaban de la siguiente manera:

<u>Proyecto Prosubsidio</u> (1)	<u>2003</u>	<u>2002</u>
Terreno, neto	410,245	410,245
Construcciones terminadas	305,541	624,683
Construcciones en proceso	158,891	121,279
Gastos de fabricación	85,127	47,874
Otros costos del proyecto	15,888	-
	-----	-----
	<u>975,692</u>	<u>1,204,081</u>

4. INVERSIONES EN VALORES INMOBILIARIOS: (Continuación)

- (1) **Proyecto Prosubsidio:** Corresponde a un conjunto habitacional ubicado en la Ciudad de Machala diseñado para 484 unidades habitacionales tipo popular. La Compañía ofrece financiamiento directo entre 5 y 14 años a las tasas de interés del mercado. Este conjunto habitacional será construido en diez etapas, la primera ya fue terminada y entregada en octubre del 2002 y la última etapa esta programada para junio del 2006.

El movimiento de inversiones en valores inmobiliarios fue como sigue:

	<u>2003</u>	<u>2002</u>
Saldo inicial al 1 de enero del 2003 y 2002	1,204,081	757,853
Adiciones, neto	107,753	446,228
Retiro por canje	(17,000)	-
Retiros, reconocimiento de costos del proyecto vendido (1)	(319,142)	-
	<u>975,692</u>	<u>1,204,081</u>
Saldo final al 31 de diciembre del 2003 y 2002	<u>975,692</u>	<u>1,204,081</u>

- (1) Los costos del Proyecto vendido fueron determinados en base a la totalidad de los desembolsos incurridos durante la fase de construcción y establecidos de forma individual mediante alícuotas que constan en la Declaratoria de Propiedad Horizontal.

5. MAQUINARIA Y EQUIPO:

Al 31 de diciembre del 2003 y 2002, maquinaria y equipo estaba constituido de la siguiente manera:

	<u>2003</u>	<u>2002</u>	<u>Tasa Anual de Depreciación</u>
Equipo de construcción	10,489	10,489	10%
Vehículo	12,000	12,000	20%
Equipo de computación	3,291	3,291	33% - 20%
Equipo de oficina	336	336	10%
Otros	1,875	1,875	-
	<u>27,991</u>	<u>27,991</u>	
Menos Depreciación acumulada	(10,430)	(5,851)	
	<u>17,561</u>	<u>22,140</u>	

5. MAQUINARIA Y EQUIPO: (Continuación)

El movimiento de maquinaria y equipo fue como sigue:

	<u>2003</u>	<u>2002</u>
Saldo inicial al 1 de enero del 2003 y 2002	22,140	23,540
Adiciones, neto	-	3,098
Depreciación del año	(4,579)	(4,498)
	-----	-----
Saldo final al 31 de diciembre del 2003 y 2002	<u>17,561</u>	<u>22,140</u>

6. CARGOS DIFERIDOS:

Al 31 de diciembre del 2003 y 2002, cargos diferidos estaba constituido de la siguiente manera:

	<u>2003</u>	<u>2002</u>	<u>Tasa Anual de Amortización</u>
Cargos imputables al costo de inversiones en valores inmobiliarios (1)	45,909	45,909	-
Gastos de comisiones y publicidad	138,573	138,543	10% - 20%
Gastos de administración y contabilidad (2)	32,044	32,044	10%
Gastos de constitución	1,377	1,377	20%
Otros	157	54	10%
	-----	-----	
	218,060	217,927	
Menos Amortización Acumulada	(54,614)	(32,681)	
	-----	-----	
	<u>163,446</u>	<u>185,246</u>	

(1) Corresponde a costos indirectos adicionales incurridos en el desarrollo del proyecto inmobiliario de la Compañía, los cuales serán incorporados al costo de las mencionadas inversiones en el año 2004.

(2) Corresponde a los servicios de administración y contabilidad recibidos de su (Compañía Relacionada) Promotora Comercial Andina PROCOANDE C.A.

6. **CARGOS DIFERIDOS: (Continuación)**

El movimiento de cargos diferidos fue como sigue:

	<u>2003</u>	<u>2002</u>
Saldo inicial al 1 de enero del 2003 y 2002	185,246	132,063
Adiciones	133	77,100
Amortización del año	(21,933)	(23,917)
	-----	-----
Saldo final al 31 de diciembre del 2003 y 2002	<u>163,446</u>	<u>185,246</u>

7. **CUENTAS POR PAGAR:**

Al 31 de diciembre del 2003 y 2002, las cuentas por pagar se formaban de la siguiente manera:

	<u>2003</u>	<u>2002</u>
Compañías relacionadas (Ver Nota 10)	283,647	166,317
Proveedores de bienes y servicios	11,264	12,174
Retenciones en la Fuente e IVA	1,801	607
Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social	843	778
Contratistas por pagar	(1) -	46,031
Otras cuentas por pagar	1,617	1,156
	-----	-----
	<u>299,172</u>	<u>227,063</u>

(1) Para el año 2002, incluye principalmente el saldo por pagar al Señor Fabián Sánchez por su contratación para las obras de alcantarillado para el Proyecto Prosubsidio.

8. **IMPUESTO A LA RENTA:**

a. Contingencias

La Compañía no ha sido fiscalizada desde su constitución en el año 1993. De acuerdo con la legislación vigente, los años 1999 al 2003 aún están sujetos a una posible fiscalización por parte de las autoridades tributarias.

b. Tasa de impuesto

El Servicio de Rentas Internas en el literal b) del Art. 23 de la ley No. 2001-41 (Ley de Reforma Tributaria) y en el reglamento para la aplicación de la Ley de Régimen Tributario y sus Reformas publicado en el Registro Oficial No. 484 de Diciembre 31 del 2001, dispuso que a partir del año 2001, las sociedades calcularán el Impuesto causado aplicando la tarifa del 15% sobre el valor de las utilidades que reinviertan en el país y la tarifa del 25% sobre el resto de utilidades.

8. IMPUESTO A LA RENTA: (Continuación)

c. Perdidas acumuladas amortizables

Al 31 de diciembre del 2003 y del 2002, la Compañía mantenía pérdidas fiscales amortizables en ejercicios futuros por US\$118,495 y US\$128,638 respectivamente. Dichas pérdidas podrán deducirse en los cinco años siguientes al que se originaron, sin que excedan del 25% de la utilidad tributable de cada año.

d. Movimiento

El movimiento del impuesto a la renta fue como sigue:

	<u>2003</u>	<u>2002</u>
Saldo inicial al 1 de enero del 2003 y 2002	-	-
Provisión del período	2,379	-
Saldo final al 31 de diciembre 2003 y 2002	<u>2,379</u>	<u>-</u>

9. PASIVOS ACUMULADOS:

Al 31 de diciembre del 2003 y 2002, pasivos acumulados se formaban de la siguiente manera:

		<u>2003</u>	<u>2002</u>
Participación a trabajadores	(1)	2,239	-
Obligaciones con los trabajadores		595	200
		<u>2,834</u>	<u>200</u>

- (1) De acuerdo a las leyes laborales vigentes, la Compañía debe destinar el 15% de su utilidad anual antes del impuesto a la renta, para repartirlo entre sus trabajadores.

El movimiento de la provisión para participación a los trabajadores fue como sigue:

	<u>2003</u>	<u>2002</u>
Saldo inicial al 1 de enero del 2003 y 2002	-	-
Provisión del año	2,239	-
Saldo al 31 de diciembre del 2003 y 2002	<u>2,239</u>	<u>-</u>

10. COMPAÑÍAS RELACIONADAS:

Al 31 de diciembre del 2003 y 2002, el detalle de cuentas por cobrar y pagar compañías relacionadas es de la siguiente manera:

	<u>2003</u>	<u>2002</u>
<u>Cuentas por Cobrar: (Nota 3)</u>		
Inmovivienda S.A.	35,661	-
Procoande C.A. – Proyecto Ciudad Diamante	15,791	-
Procoande C.A. – Sistema	10,755	10,310
Procoande C.A. – Proyecto Rincón de la Plazas	9,580	-
Progrupo S.A.	6,714	6,694
Remaciel S.A.	759	759
Proyecto Campana	100	100
W.E.I.	40	40
	-----	-----
	<u>79,400</u>	<u>17,903</u>

<u>Cuentas por Pagar: (Nota 7)</u>		
Procoande C.A. - Proyecto Rincón de las Plazas	151,727	122,771
Procoande C.A. - Proyecto Ciudad Diamante	41,193	24,137
Inmovivienda S.A.	73,274	9,709
Racil S.A.	9,700	9,700
Progrupo S.A.	7,616	
Procoande C.A. - Sistema	137	
	-----	-----
	<u>283,647</u>	<u>166,317</u>

Las transacciones más significativas con compañías relacionadas en los años 2003 y 2002, fueron como sigue:

2003:

	<u>Procoande C.A.</u>	<u>Immovivienda S.A.</u>
Préstamos recibidos, neto	120,000	-
Servicios recibidos	90,530	-
Comisiones	-	62,727
Pagos por cuenta de terceros		31,052
	=====	=====

10. **COMPAÑÍAS RELACIONADAS: (Continuación)**

2002:

Procoande C.A.

Préstamos recibidos	166,317
Servicios recibidos	64,188
	<u> </u>

Estas transacciones han sido efectuadas en condiciones equiparables a otras de igual naturaleza realizadas con terceros.

11. **ANTICIPOS DE PROMINENTES COMPRADORES:**

Corresponde a anticipos recibidos de prominentes compradores que han reservado unidades habitacionales en el proyecto inmobiliario en función de un contrato de promesa de compra-venta firmado con la Compañía. Adicionalmente, para los años 2003 y 2002 incluye US\$329,400 recibidos directamente del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI) por medio del Bono para la Vivienda, el cual es depositado directamente en la cuenta de la Compañía con cargo a las obligaciones de los prominentes compradores que previamente han obtenido dicho beneficio.

Como se menciona en la Nota 3, contratos de mandato de construcción incluye US\$204.574, correspondientes al registro de cartera de prominentes compradores.

El movimiento de contratos de mandato de construcción, fue como sigue:

	<u>2003</u>	<u>2002</u>
Saldo inicial al 1 de enero del 2003 y 2002	1,075,299	654,459
Adiciones	422,196	420,840
Retiros, reconocimiento de ventas del proyecto	(418,821)	-
	<u> </u>	<u> </u>
Saldo final al 31 de diciembre del 2003 y 2002	<u>1,078,674</u>	<u>1,075,299</u>

Al 31 de diciembre del 2003, la Compañía se encuentran conciliando los saldos de prominentes compradores según registros contables con los saldos emitidos por el sistema. A la fecha de emisión de este informe, la Gerencia de la Compañía ha dispuesto un plan para superar esta deficiencia y ha determinado que los ajustes que se presenten como resultado de esta depuración serán registrados en el año 2004.

12. **DEUDA A LARGO PLAZO:**

Al 31 de diciembre del 2003 y 2002, la deuda a largo plazo estaba constituida por obligaciones con terceros de la siguiente manera:

		<u>2003</u>	<u>2002</u>
Señora María Gabriela Buchelli	(1)	242,860	327,360
Señor Mario Lozano	(2)	60,126	60,126
		-----	-----
		<u>302,986</u>	<u>387,486</u>

- (1) Corresponde al valor por pagar a la Señora María Gabriela Buchelli por la adquisición de los terrenos en los cuales se está construyendo el Proyecto Subsidio en Machala.
- (2) Corresponde a un préstamo realizado por el Señor Mario Lozano a través de una transferencia realizada en años anteriores. De este crédito, no se han establecido las condiciones de pago y vencimiento. La Gerencia considera que su cancelación será a largo plazo y se ha clasificado como tal.

13. **RESERVA PARA JUBILACIÓN E INDEMNIZACIÓN:**

a. Reserva para jubilación

De acuerdo con la legislación laboral ecuatoriana los trabajadores tienen derecho a la jubilación patronal, a partir de los 20 años de trabajo continuo. La Compañía no registró ninguna provisión por concepto de jubilación patronal.

b. Reserva para indemnización

De acuerdo con el Código de Trabajo, la Compañía tendría un pasivo contingente por indemnizaciones con los empleados que se separen bajo ciertas circunstancias. Una parte de este pasivo probablemente no será exigible por la separación voluntaria de algunos empleados.

La Compañía carga directo a resultados los pagos por este concepto cuando se incurren y no registró ninguna provisión como reserva para indemnizaciones por desahucio.

14. OTROS INGRESOS OPERACIONALES:

Al 31 de diciembre del 2003 y 2002, el saldo de otros ingresos operacionales se conformaba de la siguiente manera:

		<u>2003</u>	<u>2002</u>
Intereses de clientes	(1)	47,486	-
Comisiones e inscripciones	(2)	12,838	2,457
Multas	(2)	7,856	-
Mora de clientes	(2)	7,335	10,064
Notariales	(2)	6,024	6,312
Desistimientos	(2)	4,444	1,701
Otros		550	-
		-----	-----
		<u>86,533</u>	<u>20,534</u>

- (1) Corresponde al registro de los intereses de la cartera de los prominentes compradores de acuerdo a lo que se menciona en la Nota 3.
- (2) Corresponden a otros ingresos los cuales se encuentran detallados en los respectivos contratos de compra de inmuebles firmados entre la Compañía y los prominentes compradores.

15. EVENTOS SUBSECUENTES:

- ✓ A la fecha de emisión de este informe, la Gerencia de la Compañía ha dispuesto un plan para superar varias deficiencias de tipo contable y logístico relacionadas a la depuración de la base de clientes y prominentes compradores y ha determinado que en caso de presentarse ajustes como resultado de esta depuración, estos serán registrados en el año 2004.
- ✓ Entre el 31 de diciembre del 2003 y la fecha de emisión de este informe (12 de Mayo del 2004), no se han producido eventos, que en opinión de la administración de la Compañía pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos que no se hayan revelado en los mismos o en sus notas.