

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

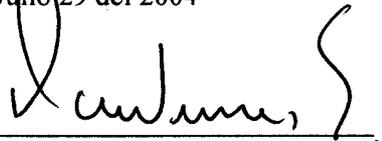
A la Junta de Accionistas de:
PROMOTORA QUITUS PROQUITUS S.A.

1. Hemos auditado el balance general consolidado adjunto de **PROMOTORA QUITUS PROQUITUS S.A.**, al 31 de Diciembre del 2.003, y los correspondientes estados consolidados de resultados, de evolución del patrimonio de los accionistas y flujos de efectivo, que les son relativos por el período terminado en esa fecha. Estos estados financieros consolidados son responsabilidad de la Gerencia de la Compañía. Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoria.
2. Nuestra auditoria fue efectuada de acuerdo con normas de auditoria generalmente aceptadas en el Ecuador. Dichas normas requieren que una auditoria sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen errores importantes. Una auditoria incluye el examen, a base de pruebas, de la evidencia que soporta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Incluye también la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones importantes hechas por la Gerencia, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideremos que nuestra auditoria provee una base razonable para nuestra opinión.
3. En nuestra opinión, los referidos estados financieros presentan razonablemente en todos los aspectos importantes la situación financiera de **PROMOTORA QUITUS PROQUITUS S.A.**, y su subsidiaria al 31 de Diciembre del 2.003, y los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el período terminado en esa fecha, de conformidad con normas ecuatorianas de contabilidad.
4. Nuestra auditoria fue efectuada con el propósito de formarnos una opinión sobre los estados financieros consolidados tomados en conjunto. La información de consolidación se presenta para propósitos de análisis adicional de los estados financieros consolidados en lugar de utilizarse para presentar la situación financiera, los resultados de operación y los flujos de efectivo de cada una de las compañías en forma individual. Esta información ha estado sujeta a los procedimientos de auditoria aplicados en nuestra auditoria de los estados financieros consolidados, y en

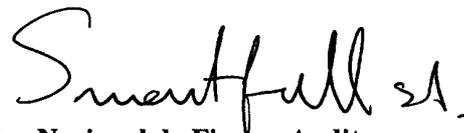
A la Junta de Accionistas de:
PROMOTORA QUITUS PROQUITUS S.A.

nuestra opinión, se presenta razonablemente en todos los aspectos importantes en relación con los estados financieros consolidados tomados en conjunto.

Quito - Ecuador
Julio 29 del 2004



W. Guillermo Cárdenas C.
Socio Registro CPA No. 15.924



Registro Nacional de Firmas Auditoras
SC.RNAE - 535

PROMOTORA QUITUS PROQUITUS S.A.
BALANCE GENERAL CONSOLIDADO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2.003
(EXPRESADO EN DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA)

ACTIVOS		PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS	
ACTIVOS CORRIENTES:		PASIVOS CORRIENTES:	
Caja y bancos (Nota 3)	35,445.25	Documentos y cuentas por pagar:	
Documentos y cuentas por cobrar:		Obligaciones fiscales (Nota 10)	473.14
Clientes (Nota 4)	1,261,674.49	Otras cuentas por pagar (Nota 9)	53,587.37
Documentos por cobrar	30,418.91	Gastos acumulados:	
Otras cuentas por cobrar (Nota 5)	62,105.44	Beneficios sociales (Nota 11)	1,279.61
Gastos pagados por anticipado	1,975.23	Total corriente	<u>55,340.12</u>
Total corriente	<u>1,391,619.32</u>	PASIVOS A LARGO PLAZO (Nota 10)	201,343.61
ACTIVOS FIJOS (Nota 7)	424,639.81	PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:	
INVERSIONES (Nota 6)	726,291.17	Capital social (Nota 13)	575,000.00
OTROS ACTIVOS (Nota 8)	79,945.64	Aportes futura capitalización (Nota 14)	1,570,000.00
		Reserva legal (Nota 16)	462.38
		Reserva facultativa	4,161.37
		Reserva de capital (Nota 15)	252.15
		Resultados acumulados (Nota 17)	(282,861.83)
		Superávit Chile	262,686.43
		Revalorización Chile	389,950.44
		Pérdida del ejercicio (Nota 17)	(153,838.73)
		Total patrimonio	<u>2,365,812.21</u>
Total	<u>2,622,495.94</u>	Total	<u>2,622,495.94</u>

Las notas que se adjuntan forman parte integrante de los estados financieros consolidados (1 a 22)

PROMOTORA QUITUS PROQUITUS S.A.
ESTADO DE RESULTADOS CONSOLIDADO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2.003
(EXPRESADO EN DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA)

INGRESOS:

Comisiones	32,000.00
Arriendos CHILE	14,493.02
Intereses y comisiones CHILE	123,696.37
Sub-total	<u>170,189.39</u>

GASTOS DE OPERACIÓN:

Gastos administrativos	(48,248.79)
Gastos financieros	(207.32)
Gastos administrativos CHILE	(270,047.46)
Gastos financieros CHILE	(5,525.55)
Sub-total	<u>(324,029.12)</u>

PÉRDIDA OPERACIONAL **(153,839.73)**

Otros ingresos/egresos - neto 1.00

PÉRDIDA DEL EJERCICIO (Nota 17) **(153,838.73)**

Las notas que se adjuntan forman parte integrante de los estados financieros consolidados (1 a 22)

PROMOTORA QUITUS PROQUITUS S.A.
ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO CONSOLIDADO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003
 (EXPRESADO EN DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA)

	Capital social	Reserva legal	Reserva facultativa	Reserva de capital	Aportes futura capitalización	Resultados acumulados	Resultado del ejercicio	Superávit CHILE	Revalorización CHILE	TOTAL
Saldos iniciales	960.00	0.00	0.00	252.15	1,330,000.00	4,691.80	0.00	0.00	0.00	1,335,903.95
Apropiación de reservas						(4,623.75)				0.00
15% Participación utilidades		462.38	4,161.37			(68.05)				(68.05)
Aumento de capital (Nota 13)	574,040.00									574,040.00
Aporte futura capitalización (Nota 14)					240,000.00					240,000.00
Pérdida del ejercicio (Nota 17)							(16,455.11)			(16,455.11)
Resultados operacionales CHILE						(282,861.83)	(137,383.62)	262,686.43	389,950.44	232,391.42
Saldos finales	575,000.00	462.38	4,161.37	252.15	1,570,000.00	(282,861.83)	(153,838.73)	262,686.43	389,950.44	2,365,812.21

Las notas que se adjuntan forman parte integrante de los estados financieros consolidados (1 a 22)

PROMOTORA QUITUS PROQUITUS S.A.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO CONSOLIDADO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2.003
 (EXPRESADO EN DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA)

Flujo de efectivo de actividades de operación:

Resultado del ejercicio (153,838.73)

Ajustes para conciliar la pérdida neta para los flujos netos provistos por las actividades operativas:

Depreciaciones y amortizaciones	10,366.31
Beneficios sociales	2,474.41
Sub-total	<u>12,840.72</u>

Cambios netos en activos y pasivos:

Aumento Cuentas por cobrar	(1,353,010.65)
Aumento Gastos pagados por anticipado	(1,548.08)
Disminución Otras cuentas por pagar	47,925.73
Disminución Gastos acumulados	(2,459.82)
Disminución Pasivos a largo plazo	(374,040.00)
Aumento de capital	574,040.00
Aportes en efectivo futura capitalización	240,000.00
Superávit Chile	262,686.43
Revalorización Chile	389,950.44
Resultado Acumulado	(282,861.83)

Sub-total (499,317.78)

Efectivo neto provisto en actividades de operación (640,315.79)

Recursos utilizados en actividades de inversión:

Adquisición de Activos Fijos	(424,015.03)
Aumento de Inversiones permanentes	1,023,708.83

Efectivo neto utilizado en actividades de inversión 599,693.80

Disminución neta del efectivo (40,621.99)

Efectivo al principio del año 76,067.24

Efectivo al final del año 35,445.25

Las notas que se adjuntan forman parte integrante de los estados financieros consolidados (1 a 22)

PROMOTORA QUITUS PROQUITUS S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2.003
(EXPRESADO EN DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA)

1. OPERACIONES

La Compañía fue constituida en la ciudad de Quito, capital de la República del Ecuador, el día 25 de agosto de 1999, cuyo objeto social es prestar servicios encaminados a buscar la asociación con empresas constructoras ya constituidas en el área de la construcción y fomentar el desarrollo de planes de vivienda.

2. PRINCIPIOS Y POLITICAS CONTABLES

2.a. Bases de presentación

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad, regulaciones emitidas en la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento de aplicación y disposiciones de la Superintendencia de Compañías.

La consolidación de los balances están acorde a lo que establece la Resolución N° 03.Q.ICI.002 normas para la consolidación de estados financieros que deben ser auditados; y, están obligadas a elaborar estados financieros consolidados las sociedades sujetas a la vigilancia y control de la Superintendencia de Compañías, que son propietarias directa o indirectamente de más de la mitad del poder de voto de subsidiarias extranjeras y nacionales, y ejercen control sobre las mismas, de acuerdo a lo establecido en el párrafo No. 11 de la Norma Ecuatoriana de Contabilidad N° 19.

Los registros y presentación de estos estados financieros están basados en el costo histórico, modificado en lo que respecta a los saldos iniciales (hasta marzo 31 del 2000) mediante el ajuste y conversión instrumentada en la Norma Ecuatoriana de Contabilidad No. 17.

La preparación de estados financieros de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad incluye el uso ciertas estimaciones contables para determinar la valuación de activos, pasivos y resultados, así como la revelación de activos y pasivos contingentes. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos se basaron en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de los montos estimados.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2.003 (Expresado en US\$ dólares)**

2.b Principios de consolidación

Los estados financieros consolidados incluyen las cuentas de la Compañía PROMOTORA QUITUS PROQUITUS S.A. y su subsidiaria PROQUITUS CHILE S.A. después de haber eliminado las principales cuentas y transacciones entre compañías.

2.c. Activos fijos

Están registrados al costo histórico, y su depreciación es calculada sobre valores históricos (modificado por los ajustes del sistema de corrección monetaria registrada hasta el ejercicio económico 2000) sobre la base del método de línea recta, considerando la vida útil estimada de los respectivos activos, los mismos que es de 10 años.

Las reparaciones y mantenimientos (menores) se registran en los resultados del ejercicio corriente. Las mejoras y renovaciones importantes son capitalizadas y los activos reemplazados son dados de baja.

Las adiciones del período y su correspondiente depreciación, se ajustaron en base a los porcentajes proporcionales.

2.d. Inversiones

Las inversiones en acciones de compañías subsidiarias se llevan al costo de adquisición más dividendos recibidos. Los principios contables requieren que se consolide cuando se posee más del 50% del capital accionario con derecho a voto y el registro por el método de participación patrimonial cuando se posee del 20% al 50% del capital accionario.

2.e. Otros activos

Incluye principalmente, gastos preoperacionales. Se registran al costo histórico, menos la correspondiente amortización.

2.f. Estimaciones contables

Las normas ecuatorianas de contabilidad, requieren que la administración registre estimaciones y supuestos que afectan a los saldos reportados de activos y pasivos. Los resultados actuales pueden diferir de aquellas estimaciones.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2.003 (Expresado en US\$ dólares)**

2.g. Reconocimiento del ingreso

El ingreso es reconocido, cuando los activos debidamente documentados para su transferencia de dominio, es vendido; por lo tanto, constituye la base de medición del principio contable del devengado.

2.h. Flujos de efectivo

Para la elaboración del estado de flujo de efectivo, la Compañía registra todos sus documentos de mayor liquidez adquiridos y con vencimientos de hasta tres meses, como equivalente de efectivo.

2.i. Corrección Monetaria

Los estados financieros presentados por la subsidiaria de Chile incluyen ajustes por Corrección Monetaria a las partidas no monetarias del balance.

3. CAJA Y BANCOS

Incluye:

	VALOR
- Bancos	20.320,36
- Caja	3.795,92
- Caja chica	99,18
- Inversión a corto plazo	11.229,79
Total	<u>35.445,25</u>

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2.003 (Expresado en US\$ dólares)**

4. CLIENTES

Incluye:

	VALOR
Sis. Det. Ltda.	8.960,00
Invina	754.420,97
Recif Ltda.	29.871,65
Nueva Chaiten	348.862,73
Grip	58.754,55
Otros	60.804,59
Total	<u>1.261.674,49</u>

5. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Incluye:

	VALOR
- Elba Merino	55.000,00
- Préstamos trabajadores	553,01
- Garantías arriendo	2.548,64
- Otros	4.003,79
Total	<u>62.105,44</u>

6. INVERSIONES

Incluye:

	VALOR
Nueva Chaiten	<u>726,291.17</u>

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2.003**

7. ACTIVOS FIJOS

	SALDO INICIAL	ADICIONES	CONSOLIDACIÓN	SALDO FINAL
Edificios			409,929.92	409,929.92
Equipos de oficina	165.00	796.00		961.00
Muebles y enseres	798.70		4,449.66	5,248.36
Equipos y maquinarias			4,370.08	4,370.08
Otros activos			13,349.86	13,349.86
Sub-Total	963.70	796.00	432,099.52	433,859.22
DEPRECIACION :				
Edificios				
Equipos de oficina	15.13	175.70		190.83
Muebles y enseres	68.22	79.87	3,207.72	3,355.81
Equipos y maquinarias			3,171.49	3,171.49
Otros activos			2,501.28	2,501.28
Sub-Total	83.35	255.57	8,880.49	9,219.41
TOTAL	880.35	540.43	423,219.03	424,639.81

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2.003 (Expresado en US\$ dólares)

8. OTROS ACTIVOS

Incluye:

	VALOR
- Gastos de constitución	225,90
- Gastos preoperacionales	100.881,46
- Amortización diferidos	(21.161,72)
Total	<u>79.945,64</u>

9. OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Incluye:

- IESS por pagar	310,37
- Anticipo de clientes	37.831,51
- Otros	15.445,49
Total	<u>53.587,37</u>

10. OBLIGACIONES FISCALES

Incluye:

	VALOR
- Impuesto a la renta	48,24
- Retenciones en la fuente IVA	26,18
- Impuesto al valor agregado	398,72
Total	<u>473,14</u>

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2.003**

11. MOVIMIENTO DE PROVISIONES

Al 31 de Diciembre del 2.003, el movimiento de las provisiones para activos y pasivos se presenta así:

	DECIMO TERCER SUELDO	DECIMO CUARTO SUELDO	FONDO DE RESERVA	VACACIONES	TOTAL
SALDOS INICIALES	103.08	16.13	511.25	566.51	1,196.97
Débitos:					
Pagos	1,175.58	97.41	1,118.78	0	2,391.77
Créditos					
Provisión	1,176.24	121.92	1,176.25	-	2,474.41
SALDOS FINALES	103.74	40.64	568.72	566.51	1,279.61

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2.003 (Expresado en US\$ dólares)**

12. PASIVOS A LARGO PLAZO

Incluye:

	VALOR
- Bustos Romo Leroux Emiliano	201.343,61
Total	<u>201.343,61</u>

13. CAPITAL SOCIAL

La Compañía realizó el aumento de capital y reforma de estatutos mediante escritura celebrada el 3 de diciembre del 2002 e Inscrita en el Registro Mercantil el 21 de Enero del 2003, por una cuantía de US\$ 574.040,00, que se lo efectúa por compensación de créditos; Al 31 de diciembre del 2.003, el capital social de **PROMOTORA QUITUS PROQUITUS S.A.**, por USD 575.000,00 está integrado por 575.000 acciones ordinarias y nominativas por un valor de US\$ 1,00, cada una a valor nominal unitario.

14. APORTE FUTURA CAPITALIZACIÓN

La compañía mediante Juntas Generales Extraordinarias, aprueba invertir adicionalmente US\$ 170.000,00 en el mes de Marzo, US\$ 50.000,00 en el mes de Agosto y US\$ 20.000,00 en el mes de Octubre del 2003 lo que permitirá cumplir con las metas propuestas hasta el mes de agosto del 2003; y, que debido a las actuales disposiciones financieras, recomienda a los señores accionistas realicen un aporte por el valor señalado y que será debidamente capitalizado.

15. RESERVA DE CAPITAL

Es la cuenta patrimonial que incluye a partir del ejercicio económico 2.000, las cuentas que se originaron por los ajustes parciales de inflación hasta el período de transición (marzo 31 del 2000), siendo estas reserva de revalorización patrimonial y reexpresión monetaria.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2.003 (Expresado en US\$ dólares)**

16. RESERVA LEGAL

De conformidad con la Ley de Compañías, de la utilidad neta debe transferirse el 10% para formar la reserva legal, hasta que ésta sea igual al 50% del capital social. Dicha reserva no es disponible para el pago de dividendos, pudiendo utilizarse para ser capitalizada en su totalidad o absorber pérdidas. Esta reserva se registra con la aprobación de la Junta de Accionistas, que se realiza en el período subsiguiente.

17. PÉRDIDAS TRIBUTARIAS

Las sociedades pueden compensar las pérdidas sufridas en el ejercicio impositivo con las utilidades que obtuvieron dentro de los cinco períodos impositivos siguientes, sin que exceda en cada período del 25% de las utilidades obtenidas.

En caso de liquidación de la sociedad o terminación de sus actividades en el país, el saldo de las pérdidas acumuladas durante los últimos cinco ejercicios, será deducible en su totalidad en el ejercicio impositivo en que concluya su liquidación o se produzca la terminación de las actividades.

18. SITUACION TRIBUTARIA

La Compañía no ha sido auditada tributariamente por parte del Servicio de Rentas Internas.

19. INFORME TRIBUTARIO

Por disposición establecida en el R.O. 740 del 8 de enero del 2003 (Resolución 1071) El Servicio de Rentas Internas, dispone que todas las sociedades obligadas a tener auditoría externa, deberán presentar los anexos y respaldos en sus declaraciones fiscales; a la emisión de este informe, la Compañía se encuentra preparando dicha información.

20. ACTIVOS Y PASIVOS CONTINGENTES

Al 31 de diciembre del 2.003, la Compañía no mantiene activos y/o pasivos contingentes con terceros.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2.003 (Expresado en US\$ dólares)**

21. OTRAS REVELACIONES

En cumplimiento con disposiciones legales emitidas por la Superintendencia de Compañías, Resolución No. 02.Q.ICI.008, este informe incluye todas las notas correspondientes, aquellas no descritas son inmateriales y/o inaplicables para su revelación y lectura de terceros.

22. EVENTOS SUBSECUENTES

Al 31 de diciembre del 2.003 y la fecha de preparación de este informe (Julio 29 del 2.004), no se han producido eventos económicos importantes que en opinión de la Gerencia General deban ser revelados.
