

92228



Informe de los Auditores Independientes

A los Accionistas de
DEKO INMOBILIARIA SOCIEDAD ANONIMA

1. Hemos auditado el balance general adjunto de DEKO INMOBILIARIA SOCIEDAD ANONIMA (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 efectivo 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. 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 la Nota 5 a los estados financieros, al 31 de diciembre del 2003, la Compañía mantiene inversiones en el Fideicomiso Mercantil de Administración Pomasqui registradas por US\$760,000. De acuerdo a los estados financieros del mencionado Fideicomiso el valor patrimonial proporcional a la fecha de cierre asciende a US\$355,050, presentándose un exceso en el valor registrado de las mencionadas inversiones por US\$404,950. El efecto de esta situación es sobrevalorar inversiones en fideicomisos y subvaluar la pérdida neta del período en este último importe. La Gerencia de la Compañía incluirá los ajustes correspondientes en los estados financieros del año 2004.
4. Al 31 de diciembre del 2003, la Compañía no ha provisionado los intereses causados en obligaciones bancarias vigentes a la fecha de cierre por US\$53,000 aproximadamente. El efecto de esta situación es subvaluar pasivos acumulados y la pérdida neta del período en el referido importe. La Compañía registrará estos intereses al momento de la cancelación de las obligaciones bancarias en el año 2004.
5. Como se menciona en la Nota 8 a los estados financieros, al 31 de diciembre del 2003, obligaciones con terceros se originaron en la adquisición de cartera a ADVISORY SOCIEDAD ANONIMA, dicha operación fue registrada al valor nominal de la cartera cedida. De acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad, estas inversiones se deben registrar al costo de adquisición. El efecto de esta situación es sobrevalorar obligaciones con terceros y la pérdida neta del período en US\$174,222. La Compañía correrá los ajustes correspondientes para el año 2004, conforme se realicen estos valores a su favor.

6. En nuestra opinión, excepto por los efectos sobre los estados financieros respecto a los asuntos mencionados en los párrafos del tercero al quinto, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de DEKO INMOBILIARIA SOCIEDAD ANONIMA los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Ecuatorianas de Contabilidad
7. Al 31 de diciembre del 2003, de acuerdo con avalúos practicados sobre el inmueble que posee la Compañía, así como del terreno que conforma el patrimonio autónomo del Fideicomiso Mercantil de Administración Pomasqui, se determina que el precio de realización de los mencionados bienes es de US\$325,000 y US\$355,000 respectivamente. La Gerencia de la Compañía considera que estos valores son referenciales para el caso de que se iniciare una negociación de los mencionados bienes y no considera necesario establecer una provisión por este concepto, por lo cual los estados financieros adjuntos no incluyen ningún ajuste relacionado con dicha negociación.
8. Los estados financieros adjuntos han sido preparados asumiendo que la Compañía continuará como negocio en marcha. Como se menciona en la Nota 1, al 31 de diciembre del 2003, los estados financieros presentan pérdidas acumuladas por US\$133,901, equivalentes al 51% del patrimonio, generadas principalmente por intereses de las obligaciones financieras contratadas para la adquisición de inmuebles e inversiones en fideicomisos. Adicionalmente, a la fecha de emisión de este informe, la Compañía no ha iniciado ningún proyecto inmobiliario, por lo que no se han generado ingresos operacionales que permitan superar esta situación. 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 clasificación de los pasivos, que pudieran ser necesarios si la Compañía no pudiera continuar como negocio en marcha. La Gerencia de la Compañía considera que una vez que los proyectos inmobiliarios hayan iniciado, esta situación será superada y en caso de que dichos proyectos no se ejecuten se tomaran las medidas necesarias para reducir costos financieros y reprogramar las actividades de la Compañía.



RNAE No. 358
16 de agosto del 2004
Quito, Ecuador



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

DEKO INMOBILIARIA SOCIEDAD ANONIMA

BALANCE GENERAL

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003 Y 2002

(Expresados en Dólares de E.U.A.)

ACTIVOS

		<u>2003</u>	<u>2002</u>
CORRIENTE:			
Efectivo en caja y bancos		513	178,869
Documentos y cuentas por cobrar	(Nota 3)	352,182	2,270
		-----	-----
Total del activo corriente		352,695	181,139
PROPIEDAD	(Nota 4)	600,000	600,000
INVERSIONES EN FIDEICOMISOS	(Nota 5)	760,000	760,000
CARGOS DIFERIDOS	(Nota 6)	499	666
		-----	-----
		1,713,194	1,541,805
		=====	=====

PASIVO Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

CORRIENTE:			
Obligaciones bancarias	(Nota 7)	713,642	1,090,000
Obligaciones con terceros	(Nota 8)	745,434	-
Cuentas por pagar	(Nota 9)	17,236	204,023
		-----	-----
		1,476,312	1,294,023
DEUDA A LARGO PLAZO	(Nota 10)	109,983	-
		-----	-----
Total pasivos		1,586,295	1,294,023
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:			
Capital social - 800 acciones ordinarias y nominativas de US\$1 Dólar de E.U.A. cada una, totalmente pagadas		800	800
Aportes para futuras capitalizaciones	(Nota 13)	260,000	260,000
Pérdidas acumuladas		(133,901)	(13,018)
		-----	-----
		126,899	247,782
		-----	-----
		1,713,194	1,541,805
		=====	=====

Las notas adjuntas son parte integrante de estos balances generales.

DEKO INMOBILIARIA SOCIEDAD ANONIMA

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:		
Arriendos	2,600	-
	-----	-----
	2,600	-
GASTOS OPERACIONALES:		
Administración y generales	10,727	9,793
Financieros, neto	132,321	5,649
	-----	-----
	143,048	15,442
	-----	-----
Pérdida en operación	(140,448)	(15,442)
	-----	-----
OTROS INGRESOS, (GASTOS):		
Otros ingresos, neto	19,565	2,424
	-----	-----
Pérdida neta	(120,883)	(13,018)
	=====	=====

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados.

DEKO INMOBILIARIA SOCIEDAD ANONIMA

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

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

(Expresados en Dólares de E.U.A.)

	CAPITAL SOCIAL	APORTES PARA FUTURAS CAPITALIZACIONES	PERDIDAS ACUMULADAS	TOTAL
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001	-	-	-	-
MAS (MENOS):				
Aportes de los accionistas	800	-	-	800
Aportes para futura capitalización	-	260,000	-	260,000
Perdida neta	-	-	(13,018)	(13,018)
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002	800	260,000	(13,018)	247,782
MAS (MENOS):				
Perdida neta	-	-	(120,883)	(120,883)
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003	800	260,000	(133,901)	126,899

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados.

DEKO INMOBILIARIA SOCIEDAD ANONIMA

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 por arriendos	2,600	-
Efectivo (pagado) recibido por anticipos a proveedores, compañías relacionadas y otras cuentas por pagar	(192,260)	194,550
Efectivo recibido por negociación en la compra de cartera	410,000	-
Gastos financieros, neto	(132,321)	(5,649)
	-----	-----
Efectivo neto provisto por actividades de operación	88,019	188,901
	-----	-----
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Efectivo pagado en la adquisición de propiedad	-	(600,000)
Efectivo pagado por cargos diferidos	-	(832)
Efectivo pagado en inversiones en fideicomisos	-	(500,000)
	-----	-----
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	-	(1,100,832)
	-----	-----
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Efectivo recibido de los accionistas por aporte de capital	-	800
Efectivo (pagado) recibido por obligaciones bancarias	(266,375)	1,090,000
	-----	-----
Efectivo neto (utilizado en) provisto por actividades de financiamiento	(266,375)	1,090,800
	-----	-----
(Disminución) Aumento neto de efectivo en caja y bancos	(178,356)	178,869
	-----	-----
EFFECTIVO EN CAJA Y BANCOS:		
Saldo al inicio del año	178,869	-
	-----	-----
Saldo al fin del año	513	178,869
	=====	=====

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados.

DEKO INMOBILIARIA SOCIEDAD ANONIMA
CONCILIACIÓN DE LA PERDIDA NETA CON EL EFECTIVO NETO
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>
PERDIDA NETA	(120,883)	(13,018)
PARTIDAS QUE NO SE REALIZARON CON EL INGRESO O DESEMBOLSO DE EFECTIVO:		
Amortización de cargos diferidos	167	166
Utilidad en la compra de cartera, neto	(19,565)	(2,424)
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS OPERATIVOS:		
Disminución en cuentas por cobrar	5,086	154
Aumento en cuentas por pagar y obligaciones con terceros	223,214	204,023
	-----	-----
Efectivo neto provisto por actividades de operación	<u>88,019</u>	<u>188,901</u>

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

2003:

- ✓ En el transcurso del año 2003, Soluciones Empresariales SOLEMPREC S.A. canceló varias obligaciones financieras que DEKO INMOBILIARIA SOCIEDAD ANONIMA mantenía con el Banco Solidario Sociedad Anónima por US\$109,983, por lo cual la Compañía firmo dos pagares a favor de su compañía relacionada. Resultado de esta operación disminuyeron obligaciones bancarias y aumentó deuda a largo plazo en el referido importe.
- ✓ En el transcurso del año 2003, la Compañía adquirió a ADVISORY SOCIEDAD ANONIMA cartera de créditos que se encontraba inicialmente a favor del Banco Solidario Sociedad Anónima por US\$745,434, de los cuales US\$410,000 se recibieron en efectivo y la diferencia por US\$335,434 se esperan cobrar en un año plazo. Resultado de esta operación se incrementaron cuentas por cobrar y obligaciones con terceros en US\$335,434.

2002:

- ✓ Con fecha 21 de noviembre del 2002, la Junta General de Accionistas aprobó recibir un pagare por US\$260,000 como aportes para futura capitalización. Resultado de esta operación se incrementaron aportes para futuras capitalizaciones y cuentas por cobrar en el referido importe. Posteriormente, con fecha 25 de noviembre del 2002, este pagaré fue canjeado con cuentas por pagar en la adquisición de la inversión en el Fideicomiso Mercantil de Administración Pomasqui. Resultado de esta operación disminuyeron cuentas por cobrar y aumentaron inversiones en fideicomisos en el referido importe.

Las notas adjuntas son parte integrante de estas conciliaciones.

DEKO INMOBILIARIA SOCIEDAD ANONIMA

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 en Quito, Ecuador el 29 de octubre de 2001, su objeto social es realizar operaciones comerciales en todo tipo actividades económicas, principalmente prestar servicios de asesoría para la generación de cartera hipotecaria, prenda y fiduciaria mediante representación e inversión en fideicomisos mercantiles y encargos fiduciarios. Desde su constitución, las actividades comerciales de la Compañía se han enfocado a la adquisición de inmuebles ya sea por cuenta propia o a través de fideicomisos mercantiles con la finalidad de ejecutar proyectos inmobiliarios en próximos períodos.

Al 31 de diciembre del 2003, los estados financieros presentan pérdidas acumuladas por US\$133,901, equivalentes al 51% del patrimonio, generadas principalmente por intereses de las obligaciones financieras contratadas para la adquisición de inmuebles e inversiones en fideicomisos. Adicionalmente, a la fecha de emisión de este informe, la Compañía no ha iniciado ningún proyecto inmobiliario, por lo que no se han generado ingresos operacionales que permitan superar esta situación. La Gerencia de la Compañía considera que una vez que los proyectos inmobiliarios hayan iniciado, esta situación será superada y en caso de que dichos proyectos no se ejecuten se tomarán las medidas necesarias para reducir costos financieros y reprogramar las actividades de la Compañía.

La economía ecuatoriana en los años 2003 y 2002 continuó el proceso de recuperación iniciando 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, sin embargo también existen factores negativos que amenazan con desestabilizar la economía como el excesivo gasto público, el déficit acumulado, la caída de la producción del petróleo y la volatilidad de 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 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 gobierno para neutralizar las amenazas internas y externas para lograr la estabilidad fiscal y económica del país.

Durante los años 2003 y 2002, bajo el esquema de dolarización, los precios de los bienes y servicios locales han mantenido un proceso de ajustes 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 mantener un índice de inflación bajo. 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.

b. Propiedad

Propiedad fue registrada al precio de adquisición de los inmuebles.

c. Inversiones en fideicomisos

Inversiones en fideicomisos fueron registradas al costo de adquisición de la inversión.

d. Cargos diferidos.

Cargos diferidos se muestran al costo histórico menos la amortización acumulada.

e. Reconocimiento del ingreso y costos

Los ingresos 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.

Los cargos por intereses se registran directamente en el estado de resultados debido a que la Compañía no ha iniciado ningún proyecto inmobiliario.

f. Reconocimiento de gastos

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

g. 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. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR:

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

		<u>2003</u>	<u>2002</u>
Link Trading S.A.	(1)	188,734	-
Padecosa S.A.	(1)	99,182	-
Melder Finance S.A.	(Ver Nota 11) (1)	41,649	-
Laubert S.A.		13,188	-
Carlo Caltagierone	(1)	5,869	-
I.V.A. – Crédito Tributario		1,616	810
Funcionarios y empleados.		1,256	948
Otras		688	512
		-----	-----
		<u>352,182</u>	<u>2,270</u>

- (1) Con fecha 30 de diciembre del 2003, se firmó un contrato de compra – venta de cartera, mediante el cual, la Compañía adquirió a ADVISORY SOCIEDAD ANONIMA, cartera de créditos que se encontraba inicialmente a favor del Banco Solidario Sociedad Anónima por US\$745,434 de los cuales US\$410,000 se recibieron en efectivo. Mediante este contrato, la Compañía se convierte en el beneficiario directo de la cobranza de los mencionados créditos. Estas cuentas por cobrar se encuentran respaldadas en pagares los cuales vencen en el año 2004. (Ver Nota 8).

ADVISORY SOCIEDAD ANONIMA no ha notificado formalmente a los deudores de la transferencia de los derechos de cobro a favor de DEKO INMOBILIARIA SOCIEDAD ANONIMA.. La Gerencia de la Compañía espera realizarlo en el transcurso del año 2004.

4. PROPIEDAD:

Al 31 de diciembre del 2003 y 2002, propiedad corresponde a la adquisición de un inmueble ubicado en el sector Chaupimolino en la Parroquia de Pifo a los cónyuges Señor Esteban Rafael Serrano Villagómez y Señora Marcela Patricia Bustamante Neira.

Con fecha 30 de diciembre del 2003, mediante convenio privado celebrado entre la Compañía y los vendedores se establece el precio de venta del terreno en US\$600,000, importe que será cancelado con bienes inmuebles y derechos de beneficiario en fideicomisos mercantiles, sin embargo, esta adquisición fue cancelada con fondos provenientes de obligaciones bancarias con el Banco Solidario Sociedad Anónima.

4. PROPIEDAD: (Continuación)

De acuerdo a la Gerencia de la Compañía y la documentación soporte entregada, los mencionados bienes fueron inicialmente cedidos por el Banco Solidario Sociedad Anónima a favor de los vendedores.

De acuerdo a un avalúo realizado con fecha 4 de diciembre del 2002, se determina que el precio de realización del lote de terreno es de US\$325,000.

5. INVERSIONES EN FIDEICOMISOS:

Al 31 de diciembre del 2003 y 2002, inversiones en Fideicomisos corresponden a certificados de participación fiduciaria como sigue:

Emisor		% que posee	Valor en Libros	Valor Patrimonial Proporcional	(Exceso) Margen
Fideicomiso Mercantil de Administración Pomasqui	(1)	100%	760,000	355,050	(404,950)
			=====	=====	=====
			760,000	355,050	(404,950)
			=====	=====	=====

- (1) Mediante escritura pública celebrada el 23 de noviembre del 2002, los cónyuges Señor Roberto Gabela Moya y Señora Sandra Orbe Morejón en su calidad de Constituyentes y Beneficiarios del Fideicomiso Mercantil de Administración Pomasqui ceden y transfieren a título de compraventa a favor de DEKO INMOBILIARIA SOCIEDAD ANONIMA el 73,23%, de sus derechos de Constituyentes sobre el patrimonio autónomo del mencionado fideicomiso. El valor de la cesión se establece en US\$556,548 mediante convenio privado del 25 de noviembre del 2002.

Posteriormente, mediante escritura pública celebrada el 20 de diciembre del 2002, los cónyuges Señor Roberto Gabela Moya y Señora Sandra Orbe Morejón en su calidad de Constituyentes y Beneficiarios del Fideicomiso Mercantil de Administración Pomasqui ceden y transfieren a título de compraventa a favor de DEKO INMOBILIARIA SOCIEDAD ANONIMA el 26,77%, de sus derechos de Constituyentes sobre el patrimonio autónomo del mencionado fideicomiso. El valor de la cesión se establece en US\$203,452 mediante convenio privado del 25 de diciembre del 2002.

Mediante esta cesión, DEKO INMOBILIARIA SOCIEDAD ANONIMA es el único Beneficiario del Fideicomiso incluyendo los remanentes a la fecha de liquidación. La cesión de derechos es íntegra por lo que comprende todos los derechos y obligaciones que en calidad de Beneficiario le corresponden, inclusive la facultad de reformar, restituir, ampliar, modificar, liquidar y terminar el Fideicomiso.

5. INVERSIONES EN FIDEICOMISOS: (Continuación)

Los estados financieros no auditados del Fideicomiso Mercantil de Administración Pomasqui por los años terminados al 31 de diciembre del 2003 y 2002, muestran las siguientes cifras de importancia:

	<u>2003</u>	<u>2002</u>
Total activos	355,050	355,050
Total activo neto	355,050	355,050
	=====	=====

De acuerdo a un avalúo realizado con fecha 15 de septiembre del 2003, se determina que el precio de realización del lote de terreno de propiedad del Fideicomiso Mercantil de Administración Pomasqui es de US\$355,000.

La Compañía no ha ajustado al Valor Patrimonial Proporcional el importe de la inversión que mantiene en el Fideicomiso, de acuerdo a la Gerencia de la Compañía esta valoración será incorporada en los estados financieros del año 2004.

6. CARGOS DIFERIDOS:

Al 31 de diciembre del 2003 y 2002, el saldo de cargos diferidos es como sigue.

	<u>2003</u>	<u>2002</u>	Tasa anual de <u>amortización</u>
Gastos de constitución	832	832	<u>20%</u>
	-----	-----	
Menos: Amortización acumulada	832 (333)	832 (166)	
	-----	-----	
	499	666	
	=====	=====	

El movimiento de cargos diferidos fue como sigue:

	<u>2003</u>	<u>2002</u>
Saldo inicial al 1 de enero del 2003 y 2002	666	-
Adiciones	-	832
Amortización del año	(167)	(166)
	-----	-----
Saldo final al 31 de diciembre 2003 y 2002	499	666
	=====	=====

7. **OBLIGACIONES BANCARIAS:**

Al 31 de diciembre del 2003 y 2002, las obligaciones bancarias se integraban de la siguiente manera:

2003:

Banco Solidario Sociedad Anónima	
- Préstamo sobre firmas con interés del 16% anual con vencimiento en agosto del 2004.	713,642

	<u>713,642</u>

2002:

Banco Solidario Sociedad Anónima	
- Préstamo sobre firmas con interés del 16% anual con vencimiento en junio del 2003.	260,000
- Préstamo sobre firmas con interés del 16% anual con vencimiento en julio del 2003.	830,000

	<u>1,090,000</u>

Para los años 2003 y 2002, estos préstamos se encuentran garantizados de la siguiente forma:

- ✓ Con fecha 21 de enero del 2003, se suscribió la escritura de hipoteca abierta a favor del Banco Solidario Sociedad Anónima sobre el inmueble ubicado en Pifo;
- ✓ Mediante escritura publica de cesión de derechos celebrada el 25 de noviembre del 2002, la Compañía cedió a título de compra - venta y bajo condición suspensiva, a favor del Banco Solidario Sociedad Anónima el 73,23% de los derechos de Beneficiario del patrimonio autónomo del Fideicomiso Mercantil de Administración Pomasqui. La condición suspensiva significa que se cumplirá la cesión en caso de que la Compañía incumpla el pago en más de 60 días de cualquier cuota a favor del Banco Solidario Sociedad Anónima, sin que para ello se requiera la realización de acto o contrato adicional. El precio de la cesión asciende a US\$556,548.

8. **OBLIGACIONES CON TERCEROS:**

Al 31 de diciembre del 2003, obligaciones con terceros corresponde al monto por pagar a ADVISORY SOCIEDAD ANONIMA por la compra de cartera que se menciona en la Nota 3. Esta obligación se encuentra respaldada en un pagare a un año plazo que devenga una tasa de interés del 14% anual con vencimiento en diciembre del 2004. (Ver Nota 11).

9. **CUENTAS POR PAGAR:**

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

		<u>2003</u>	<u>2002</u>
Esteban Serrano	(1)	-	192,065
Soluciones Empresariales SOLEMPREC S.A. (Ver Nota 11)	(2)	13,225	1,552
Retenciones en la fuente e IVA		1,931	980
Proveedores		1,032	5,028
Otras		1,048	4,398
		<u>17,236</u>	<u>204,023</u>

- (1) Para el año 2002, corresponde al saldo por pagar al Señor Esteban Serrano por la compra del terreno en Pifo. (Ver Nota 4).
- (2) Corresponde principalmente a valores por pagar a Soluciones Empresariales SOLEMPREC S.A. por pagos realizados directamente por esta compañía por varios conceptos para el desarrollo de las actividades de DEKO INMOBILIARIA SOCIEDAD ANONIMA.

10. **DEUDA A LARGO PLAZO:**

Corresponde a valores por pagar a Soluciones Empresariales SOLEMPREC S.A. por pagos realizados directamente por esta Compañía al Banco Solidario Sociedad Anónima por pagos de créditos que DEKO INMOBILIARIA SOCIEDAD ANONIMA mantenía a favor de esta institución financiera. (Ver Nota 11).

Estas obligaciones se encuentran respaldadas en dos pagares que no generan intereses con vencimiento final en diciembre del 2005.

11. **COMPAÑÍAS RELACIONADAS:**

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

	<u>2003</u>	<u>2002</u>
<u>Cuentas por Cobrar:</u> (Nota 3)		
Melder Finance S.A.	41,649	-
	<u>41,649</u>	<u>-</u>
<u>Obligaciones con terceros:</u> (Nota 8)		
ADVISORY SOCIEDAD ANONIMA	745,434	-
	<u>745,434</u>	<u>-</u>

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

	<u>2003</u>	<u>2002</u>
<u>Cuentas por Pagar:</u> (Nota 9)		
Soluciones Empresariales SOLEMPREC S.A.	13,225	1,552
	-----	-----
	13,225	1,552
	=====	=====
	<u>2003</u>	<u>2002</u>
<u>Deuda a Largo Plazo:</u> (Nota 9)		
Soluciones Empresariales SOLEMPREC S.A.	109,983	-
	-----	-----
	109,983	-
	=====	=====

Las transacciones más significativas con compañías relacionadas en el año 2003, fueron como sigue:

2003:

	<u>ADVISORY SOCIEDAD ANONIMA</u>	<u>Soluciones Empresariales SOLEMPREC S.A.</u>
Compra de cartera	745,434	-
Subrogación de deudas	-	109,983
	=====	=====

No existen transacciones similares con terceros que permitan comparar las condiciones de estas transacciones con otras de igual naturaleza.

12. **IMPUESTO A LA RENTA:**

a. Contingencias

La Compañía no ha sido fiscalizada desde su constitución en el año 2001.

b. Tasa de impuesto

La tasa para el impuesto a la renta vigente para los años terminados el 31 de diciembre del 2003 y 2002, fue del 25% sobre la utilidad tributable y del 15% sobre las utilidades reinvertidas, conforme lo dispuesto en el literal b) del Art. 23 de la Ley No. 2001-41 (Ley de Reforma Tributaria) y su Reglamento publicado en el Suplemento del Registro Oficial No. 484 del 31 de diciembre del 2001.

12. IMPUESTO A LA RENTA: (Continuación)

c. Pérdidas fiscales amortizables

Al 31 de diciembre del 2003 y del 2002, la Compañía tiene pérdidas fiscales amortizables en ejercicios futuros por US\$133,901 y US\$13,018 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.

13. APORTES PARA FUTURAS CAPITALIZACIONES:

Con fecha 21 de noviembre del 2002, la Junta Universal Extraordinaria de Accionistas, aprobó la entrega de un pagare por parte del Accionista de la Compañía por US\$260,000 como aportes para futuras capitalizaciones. Este pagare fue utilizado como parte de pago en la adquisición de la inversión en el Fideicomiso Mercantil de Administración Pomasqui.

14. DIFERENCIAS ENTRE REGISTROS CONTABLES E INFORME DE AUDITORIA:

Al 31 de diciembre del 2003 y 2002, las cifras presentadas en el informe difieren de los registros contables de la Compañía, en los siguientes aspectos:

2003:

	Reclasificaciones			Según informe de auditoria
	Según registros contables	Débito	Crédito	
Activos				
Documentos y cuentas por cobrar	350,566	1,616	-	352,182
	-----	-----	-----	-----
	350,566	1,616	-	352,182
	-----	-----	-----	-----
Pasivos				
Cuentas por pagar	871,037	855,417	1,616	17,236
Obligaciones con terceros	-	-	745,434	745,434
Deuda a largo plazo	-	-	109,983	109,983
	-----	-----	-----	-----
	871,037	855,417	857,033	872,653
	-----	-----	-----	-----
	(520,471)	857,033	857,033	(520,471)
	=====	=====	=====	=====

14. **DIFERENCIAS ENTRE REGISTROS CONTABLES E INFORME DE AUDITORIA:**
(Continuación)

2002:

	Reclasificaciones			Según informe de auditoria
	Según registros contables	Débito	Crédito	
Activos				
Documentos y cuentas por cobrar	1,460	810	-	2,270
	-----	-----	-----	-----
	1,460	810	-	2,270
	-----	-----	-----	-----
Pasivos				
Cuentas por pagar	203,213	-	810	204,023
	-----	-----	-----	-----
	203,213	-	810	204,023
	-----	-----	-----	-----
	(201,753)	810	810	(201,753)
	=====	=====	=====	=====

15. **EVENTOS SUBSECUENTES:**

Entre el 31 de diciembre del 2003, y la fecha de emisión de este informe (16 de agosto del 2004), no se produjeron eventos adicionales que en opinión de la Gerencia pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros adjuntos, y que no estuvieran revelados en los mismos o en sus notas.