



COMPETENCIA DE CIAS
 DIVISION INFORMATICA
 - 7 JUN. 2005
 Juan Carlos Ponce

92.450

CONDEPROHO S.A.

**ESTADOS FINANCIEROS COMPARATIVOS
 AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004 Y 2003
 E INFORME DE LOS AUDITORES
 INDEPENDIENTES**

Fray Vicente Solano E12-166
 Casales Gabriela Bloque 5 Dept A1
 Telefax: (593-2) 2563-672
 Celular: 09 9 726 211
 Email: parra@buja@andinet.net
freddy@aronem.com
 Quito - Ecuador

CONDEPROHO S.A.

ESTADOS FINANCIEROS COMPARATIVOS
Al 31 de diciembre de 2004 y 2003

INDICE

Informe de los auditores independientes

Balance general

Estado de evolución del patrimonio

Estado de flujo de efectivo

Notas a los estados financieros

Abreviaturas usadas

US\$ Dólares estadounidenses

NEA Normas Ecuatorianas de Auditoría

NEC Normas Ecuatorianas de Contabilidad

NEC 17 Norma Ecuatoriana de Contabilidad N° 17 "Conversión de estados financieros
Para efectos de aplicar el esquema de dolarización"

5. En nuestra opinión, excepto por los efectos de los ajustes, si los hubiere, que pudieran haberse determinado si hubiéramos podido aplicar los procedimientos mencionados en el párrafo 3 anterior, y los efectos del asunto mencionado en el párrafo 5, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de CONDEPROHO S.A., al 31 de diciembre del 2004 y 2003, las variaciones en su patrimonio y el flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad - NEC.

6. Durante el año 2003 la Compañía continuó con la construcción de la segunda etapa del proyecto habitacional Portal de Veracruz, por lo que en Junta General de Accionistas de diciembre del 2003, se resolvió adoptar el método de obra terminada para liquidar el Proyecto una vez se haya concluido con la construcción de las dos etapas de las que comprende el mismo. En tal virtud, la Compañía no presentó estado de resultados y flujo de caja proveniente de actividades de operación por el año terminado al 31 de diciembre del 2003. Durante el año 2004 se concluyó con la construcción de la segunda etapa del proyecto, por lo que la Compañía efectuó la liquidación del mismo.

Quito, Mayo 23, 2005

Registro en la
Superintendencia de
Compañías SC-RNAE-424



Econ. Freddy PARRA

Fray Vicente Solano E12-166
Casales Gabriela Bloque 5 Dept A1
Telefax: (593-2) 2563-672
Celular: 09 9 655 167
Email: parraalbuja@andinanet.net
freddy@aronem.com
Quito - Ecuador

**BALANCE GENERAL COMPARATIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2004 y 2003**

(expresado en dólares estadounidenses)

ACTIVOS	NOTAS	2004	2003
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y sus equivalentes	3	364,349	276,758
Inversiones temporales	4	-	201,600
Cuentas por cobrar	5	19,148	311,434
Impuestos anticipados		1,794	221
Inventarios		24,484	-
Gastos pagados por anticipado		-	4,900
Total		409,774	794,913
BIENES DE USO:	6	-	846,056
CONSTRUCCIONES EN PROCESO:	7	-	3,082,013
OTROS ACTIVOS		-	904
TOTAL ACTIVO		409,774	4,723,886
PASIVOS			
PASIVOS CORRIENTES			
Proveedores	8	83,179	106,666
Cuentas por pagar	9	-	3,098,242
Préstamos	10	-	936,000
Impuestos por pagar	11	55,541	5,590
Total		138,720	4,146,498
PASIVOS LARGO PLAZO	12	155,765	576,588
PATRIMONIO (ver estado adjunto)		115,289	800
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		409,774	4,723,886

Las notas explicativas anexas 1 a 16 son parte integrante de los estados financieros

CONDEPROHO S.A.



**ESTADO DE RESULTADOS COMPARATIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2004 y 2003**
(expresado en dólares estadounidenses)

	Notas	2004	2003
INGRESOS:			
Ventas de casas, parqueos y locales		5,769,490	
Costo de ventas		(5,293,020)	
UTILIDAD BRUTA		476,470	-
GASTOS DE OPERACIÓN:			
Administración		(10,249)	
Ventas		(251,886)	
Financieros		(117,383)	
Total		(379,518)	-
(PERDIDA) EN OPERACIÓN		96,952	-
OTROS INGRESOS Y (GASTOS)			
Intereses ganados		38,676	
Otros ingresos, netos		17,611	
Total		56,288	0
Utilidad antes de participación a empleados e impuesto a la renta		153,240	0
25% Impuesto a renta		(38,751)	
Utilidad neta		114,489	0

Las notas explicativas anexas 1 a 16 son parte integrante de los estados financieros

CONDEPROHO S.A.



**ESTADO DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO COMPARATIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2004 y 2003**

(expresado en dólares estadounidenses)

	Capital Social	Utilidad del Ejercicio	Total
Diciembre 31, 2003	800		800
Utilidad del ejercicio		114,489	114,489
Diciembre 31, 2004	800	114,489	115,289

Las notas explicativas anexas 1 a 16 son parte integrante de los estados financieros

**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO COMPARATIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2004 y 2003**
(expresado en dólares estadounidenses)

	2004	2003
a) FLUJO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Utilidad del ejercicio	114,489	
Cargos a resultados que no representan flujo de efectivo: Amortización activo diferido	(170)	
Más disminuciones (aumentos) de activos que afectan el flujo de efectivo:		
Cuentas por cobrar	292,286	(161,228)
Anticipo de impuestos	(1,573)	
Inventario	(24,484)	
Gastos anticipados	4,900	(4,900)
Más aumentos (disminuciones) de pasivos que afectan el flujo de efectivo:		
Proveedores	(23,488)	80,810
Impuestos por pagar	49,951	6,878
Obligaciones IESS		
Sueldos y prestaciones sociales		
Otros pasivos corto plazo		
Flujo neto originado por actividades de operación	411,912	(78,440)
b) FLUJO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Construcciones en proceso (costos y gastos de construcción)	3,928,070	(2,633,340)
(Adiciones) disminuciones, netas otros activos	1,073	107
Inversiones temporales	201,600	(201,600)
Flujo originado por actividades de inversión	4,130,743	(2,834,833)
c) FLUJO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Efectivo recibido de clientes	(3,098,242)	2,825,047
Préstamos	(936,000)	936,000
Préstamos accionistas	(420,823)	(644,925)
Flujo originado por actividades de financiamiento	(4,455,064)	3,116,122
Movimiento del efectivo:		
Disminución de efectivo durante el año	87,591	202,850
Saldo inicial de efectivo y sus equivalentes	276,758	73,908
Saldo final de efectivo y sus equivalentes	364,349	276,758

Las notas explicativas anexas 1 a 16 son parte integrante de los estados financieros

CONDEPROHO S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2004 y 2003**

NOTA 1.- OPERACIONES

Mediante escritura pública celebrada el 28 de febrero del 2002, e inscrita en el registro mercantil el 5 de marzo del mismo año, se constituyó la Compañía Anónima denominada CONDEPROHO S.A. El objeto social principal de la Compañía es la actividad general relacionada con los negocios inmobiliarios tales como; la promoción de edificaciones, fraccionamientos, administración de edificios, lotizaciones, compra venta de inmuebles, construcción y desarrollo de proyectos inmobiliarios y cualquier otra actividad contractual relacionada con bienes inmobiliarios.

Desde su constitución, la compañía se ha dedicado a la construcción y comercialización del Proyecto Inmobiliario Portal de Veracruz, el cual comprende dos etapas. La construcción de la primera etapa concluyó a comienzos del año 2003 y la segunda etapa concluyó a fines del año 2004, a la fecha se ha terminado de comercializar todas las casas de las que se compone este proyecto.

NOTA 2.- RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS Y PRACTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS

a) Bases para la preparación de los estados financieros

Los estados financieros han sido preparados con base en las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) y están basados en el costo histórico.

A menos que se exprese lo contrario, todas las cifras presentadas en las notas están expresadas en dólares estadounidenses.

La preparación de estados financieros de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad, involucra la elaboración de estimaciones contables que inciden en la valuación de determinados activos y pasivos y en la determinación de los resultados, así como 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.

b) Inversiones temporales

Corresponde a certificados de depósito efectuados en instituciones financieras del país, los que están registrados a su valor de adquisición, y los intereses se reconocen por el método de lo devengado.

NOTA 2.- RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS Y PRACTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS

(Continuación)

c) Bienes de uso

Se muestran a su costo de importación o compra local.

El valor de los activos y la depreciación acumulada de los artículos vendidos o retirados se descargan de las cuentas correspondientes el momento que se produce y el resultado de dichas transacciones se registra cuando se causa.

La depreciación de bienes de uso 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) Construcciones en proceso

Corresponde a todos los costos y gastos incurridos por la Compañía en el período de la construcción del Proyecto Portal de Veracruz (Primera y Segunda etapas), los que se registran a su costo de importación o compra local, y han sido llevados a resultados una vez que se ha efectuado la liquidación del proyecto y se ha perfeccionado la transferencia de dominio en función de los metros construidos destinados a la venta.

e) Reconocimiento de los ingresos y costos

Los ingresos por venta de las casas y los costos de construcción, se han reconocido una vez se haya finalizado la construcción de las dos etapas de las que comprende el proyecto.

Los valores recibidos de los clientes sobre los contratos de compraventa eran registrados como anticipos hasta tanto fue reconocida la venta.

NOTA 3.- EFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES

El efectivo y sus equivalentes están constituidos de la siguiente manera:

	<u>2004</u>	<u>2003</u>
Caja dólares	1.973	9.936
Banco MM Jaramillo Arteaga S.A. Cta. Cte.	1.015	3.341
Banco MM Jaramillo Arteaga S.A. Cta. Aho.	382	188.358
Banco del Pichincha C.A.	360.979	75.123
Total	<u>364.349</u>	<u>276.758</u>

NOTA 4.- INVERSIONES TEMPORALES

Corresponde a certificado de depósito a 361 días plazo a una tasa del 8.5% anual, cuyo vencimiento fue en diciembre del 2004.

NOTA 5.- CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR

A continuación los saldos de cuentas por cobrar al 31 de diciembre:

	2004	2003
Ing. Iván Vizcaíno (instalaciones eléctricas)		69.195
Disensa		19.078
Madeval		90.330
Peña Durini		24.660
Revestisa		31.100
Acoplar		43.266
Clientes	18.756	
Otros proveedores	392	33.805
Total	19.148	311.434

NOTA 6.- BIENES DE USO

Corresponde al terreno donde se construyen la Primera y Segunda etapas que conforman el proyecto Portal de Veracruz.

NOTA 7.- CONSTRUCCIONES EN PROCESO

Corresponde a todos los costos y gastos incurridos por la Compañía en la construcción del Proyecto Portal de Veracruz (Primera y Segunda etapas).

La Compañía terminó la construcción de la Segunda Etapa del Proyecto Habitacional Portal de Veracruz, por lo que durante el ejercicio económico 2004 se realizó la liquidación del Proyecto y todos los costos y gastos de construcción han sido llevados a resultados.

NOTA 8.- PROVEEDORES

La siguiente es la composición de cuentas por pagar proveedores:

	2004	2003
Inmobiliaria Caldario S.A.		40.346
Ferro Torres S.A.		6.854
Ing. Iván Vizcaíno	1.374	9.118
Novodiseño		11.704
Agropichincha C.A.		9.264
María Tituaña	8.825	14.225
Bingham Resources Inc.	33.750	
Inmobiliaria la Coruña	6.465	
Dinamatco	6.435	
Otros menores	26.330	15.155
Total	83.179	106.666

NOTA 9.- CUENTAS POR PAGAR

Corresponde a anticipos en dinero, bienes y servicios, recibidos de clientes por contratos de construcción de casas de la primera y segunda etapas del Proyecto Portal de Veracruz. En el año 2004, estos anticipos fueron cruzados con el registro de la venta el momento que se efectuó la liquidación del proyecto y se perfeccionó la transferencia legal de dominio de las casa comprometidas a favor de los compradores.

Al 31 de diciembre del 2003 existía un valor de aproximadamente US\$ 2.300.000, que correspondía a casas totalmente pagadas y/o con escritura pública e inscritas en el Registro de la Propiedad.

NOTA 10.- PRESTAMOS

La siguiente es la composición de préstamos al 31 de diciembre del 2003:

Fecha Emisión	Fecha Vencimiento	Monto	Tasa	Plazo Meses	Intereses por Pagar	Total
19-ago-03	19-feb-05	300.000	12%	18	15.500	315.500
11-sep-03	11-mar-05	300.000	12%	18	12.500	312.500
20-oct-03	20-abr-05	300.000	12%	18	8.000	308.000
Total		900.000			36.000	936.000

Corresponde a obligaciones con la Compañía Bingham Resources Inc, las cuales fueron registradas como pasivo corriente, cuando su vencimiento es a 18 meses plazo. En garantía de estos créditos existen pagarés firmados por el Gerente General de la Compañía. Durante el año 2004 fueron canceladas estas obligaciones, junto con los intereses correspondientes.

NOTA 11.- IMPUESTOS POR PAGAR

La siguiente es la composición de impuestos por pagar al 31 de diciembre:

	2004	2003
Impuesto a la renta	38.751	
Retenciones en la fuente	11.981	2.409
Retenciones IVA	4.809	3.181
Total	55.541	5.590

NOTA 12.- PASIVOS LARGO PLAZO

La siguiente es la composición de pasivos de largo plazo al 31 de diciembre:

	2004	2003
Urbanización Naciones Unidas	77.889	275.001
Ing. Carlos Sarzosa	28.049	99.000
Inmobiliaria La Coruña	24.913	88.000
Arq. Mario Ponce	12.474	62.552
Ing. Pedro López	12.440	44.000
Aportes especiales		8.035
Total	155.765	576.588

NOTA 12.- PASIVOS LARGO PLAZO
(Continuación)

Corresponde a valores entregados por los accionistas de la Compañía, como préstamos para el desarrollo del proyecto Portal de Veracruz, no se han fijado condiciones de plazo ni tasa de interés.

NOTA 13.- SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS

La siguiente es la composición de las principales transacciones, expresados en dólares estadounidenses, con compañías y partes relacionadas al 31 de diciembre de 2004 y 2003. Se incluye bajo la denominación de compañías relacionadas a las compañías con accionistas comunes, con participación accionaria significativa en la compañía.

	2004	2003
<u>Compras</u>		
Arrendamiento equipos a Inmobiliaria Caldario S.A.	25.328	85.408
Honorarios a Inmobiliaria Caldario S.A.	41.622	38.190
Honorarios a Ing. Carlos Sarzosa	35.873	181.814
Honorarios La Coruña	91.705	78.720
Honorarios Acoplar	105.615	98.294

La siguiente es la composición de los saldos, expresados en dólares estadounidenses, con compañías y partes relacionadas al 31 de diciembre:

	2004	2003
<u>Saldo por pagar:</u>		
Urbanización Naciones Unidas	77.889	275.001
Ing. Carlos Sarzosa	28.049	99.000
Inmobiliaria La Coruña	24.913	88.000
Arq. Mario Ponce	12.474	62.552
Ing. Pedro López	12.440	44.000
Inmobiliaria Caldario S.A.	-	40.346
<u>Saldo por cobrar:</u>		
Acoplar Cía. Ltda.	-	43.266

NOTA 14.- CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre de 2004 y 2003, el capital social de la compañía era de US\$ 800, dividido en 800 acciones de US\$ 1.00 cada una.

NOTA 15.- SITUACIÓN FISCAL

Al 31 de diciembre de 2004, la Compañía no ha sido revisada por las autoridades Tributarias por los años 2002, 2003 y 2004.

NOTA 16.- EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre de 2004 y la fecha de preparación de estos estados financieros, 23 de mayo de 2005, no se produjeron eventos que en opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros, y que no estuvieran revelados en los mismos o en sus notas.