

Nelson G. Aguirre S.

Auditor Externo
SC - RNAE - N° 388

Av. Amazonas y la Granja N° 112
Edificio El Ejecutivo - Of. 402
Quito - Ecuador

Teléfono: (2) 2454 - 657
Facsimile: (2) 2454 - 628
aguirreyasociados@andinanet.net

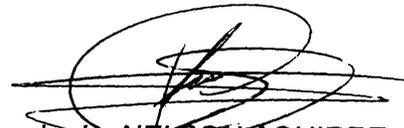
REF: A-4

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Accionistas de
F.C.M. INMOBILIARIA CIA. LTDA.

1. Hemos auditado el balance general adjunto de F.C.M. INMOBILIARIA CIA. LTDA., 31 de diciembre del 2002 y el correspondiente estado de resultados, de cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la Administración de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre dichos estados financieros basada en nuestra auditoría.
2. Nuestra auditoría se efectuó de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en el Ecuador. 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 un examen, a base de pruebas selectivas, de la evidencia que sustenta 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 Administración, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestra auditoría provee una base razonable para nuestra opinión.
3. En nuestra opinión los estados financieros arriba mencionados, presentan razonablemente en todos los aspectos importantes, la situación financiera de F.C.M. INMOBILIARIA CIA. LTDA., al 31 de diciembre del 2002, el resultado de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.

15 Agosto del 2003


Lcdo. NELSON AGUIRRE
Registro SC-RNAE No.388

F.C.M INMOBILIARIA CIA. LTDA.

BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002

(Expresado en dólares)

<u>ACTIVOS</u>	NOTAS	Dic-02
<u>ACTIVOS CORRIENTES</u>		U.S. DOLARES
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	90,213
Compañías Relacionadas	5	415,389
Impuestos Anticipados y Otros	6	12,416
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		518,017
<u>ACTIVOS NO CORRIENTES</u>		
PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	7	928,336
INVERSIONES EN ASOCIADAS	8	3,693,340
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES		4,621,677
TOTAL ACTIVOS		5,139,694
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>		
<u>PASIVOS CORRIENTES</u>		
Obligaciones Bancarias	9	50,000
Obligaciones Fiscales	10	2,986
Compañías Relacionadas	11	3,423,249
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		3,476,235
<u>PASIVOS NO CORRIENTES</u>		
Ingresos por Devengar	12	246,023
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES		246,023
TOTAL PASIVOS		3,722,258
<u>PATRIMONIO</u>		
Capital Pagado	13	1,000
Reserva Legal	14	291
Reserva Facultativa	15	320
Reserva de capital	16	1,476,413
Pérdidas Acumulados	17	- 47,279
Pérdida del ejercicio		- 13,309
TOTAL PATRIMONIO		1,417,435
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		5,139,694

Las notas adjuntas forman parte de los Estados Financieros

F.C.M INMOBILIARIA CIA. LTDA.

ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS
DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002

(Expresado del dólares)

		Dic-02
<u>INGRESOS OPERACIONALES</u>		
Ingresos por Ventas de Propiedades		125,184
Ingresos por Dividendos		1,137
Ingresos por Honorarios		23,392
Intereses y Comisiones Bancarias		13
TOTAL INGRESOS		149,726
<u>GASTOS</u>		
GASTOS ADMINISTRATIVOS		
Gastos de Personal		
Aportes al IESS	485	
Honorarios Profesionales	5,388	5,873
Gastos Generales		
Cuotas y Contribuciones	12,030	
Gastos Judiciales	4,468	
Mantenimiento Condominios	483	
Combustible y Mantenimiento	1,339	
Depreciaciones	23,263	
Seguros de vehiculos	191	
Sumiistros y Utiles de oficina	387	
Matricula de Vehiculos	1,279	
Perdida en Inversiones	15,000	
Good Will y Know How	15,000	73,440
<u>OTROS GASTOS</u>		
Pérdida en Venta de Activos Fijos	81,466	
Gastos no deducibles	2,200	
Gastos Bancarios	57	83,722
TOTAL GASTOS		163,035
PERDIDA DEL EJERCICIO		- 13,309 

Las notas adjuntas forman parte de los Estados Financieros

F.C.M INMOBILIARIA CIA. LTDA.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002
 (Expresado en dólares)

DETALLE	Capital Social	Aportes Futuras Capitalizaciones	Reserva Legal	Reserva Facultativa	Reserva de Capital	Perdidas Acumuladas	Resultados del Ejercicio	Total Patrimonio
Saldo al comienzo del año 2002	80	920	291	320	1,476,413	- 47,279		1,430,744
Aumento de Capital	920	- 920						-
Perdida del Ejercicio							- 13,309	- 13,309
Saldo al final del año 2002	1,000	-	291	320	1,476,413	- 47,279	- 13,309	1,417,435

Las notas adjuntas forman parte de los Estados Financieros

F.C.M. INMOBILIARIA CIA. LTDA.
ESTADO DE FLUJOS POR METODO DIRECTO
Al 31 de Diciembre del 2.002

METODO DIRECTO	US DOLARES
Flujos de Efectivo en Actividades Operativas	
Efectivo recibido de clientes	279,074
Efectivo Pagado a proveedores y empleados	<u>(230,809)</u>
Efectivo Proveniente de operaciones	48,265
Efectivo Neto Proveniente de Actividades Operativas	48,265
Flujos de Efectivo en Actividades de Inversión:	
Propiedades Planta y Equipo baja	<u>(6,374)</u>
Efectivo neto usado en actividades de inversión	(6,374)
Flujos de Efectivo en Actividades de Financiamiento	
Préstamos Bancarios	50,000
Efectivo neto usado en actividades de financiamiento	<u>50,000</u>
Neto en Efectivo y sus Equivalentes	91,891
Efectivo y Sus Equivalentes al Principio del Período	1,677
Efectivo y Sus Equivalentes al Final del Período	<u><u>90,213</u></u>
	<u>90,213</u>

F.C.M INMOBILIARIA CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002
(Expresadas en dólares)

1. OBJETO DE LA COMPAÑÍA.

La empresa F.C.M. INMOBILIARIA CIA. LTDA., N°. RUC 1790496945001, cuyo objeto social es el de comprar, vender y en general adquirir a cualquier título, bienes inmuebles para darlos en arrendamiento o venderlos y administrarlos, arrendar departamentos amoblados o sin amoblar; pudiendo así mismo comprar valores, títulos y acciones e intervenir en la constitución de nuevas compañías o asociarse a otras existentes y en general toda clase de actos y contratos permitidos por la ley.

2. ASPECTOS ECONOMICOS RELEVANTES DE LA ECONOMIA ECUATORIANA

Los aspectos más relevantes en el 2002, que afectaron en la economía del país fueron:

La elecciones en el año 2002 marcaron nuevas expectativas tanto políticas como económicas que regirán en lo próximos años, especialmente en la dolarización e inflación.

3. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

La Compañía prepara sus estados financieros en base a las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), emitidos por la Federación Nacionales de Contadores del Ecuador.

Los estados financieros corresponden al ejercicio comprendido entre el 01 de enero y 31 de diciembre del 2002

Propiedades, planta y equipo.- Al costo más el valor de las correcciones monetarias y los ajustes de dolarización, efectuadas de conformidad con disposiciones legales. El de adquisición ajustado. El costo ajustado de los respectivos activos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta en función de los años de vida útil de los activos.

Las tasas anuales de depreciación son las siguientes:

<i>Edificios e Instalaciones</i>	<i>5%</i>
<i>Vehículos</i>	<i>20%</i>
<i>Equipo de oficina</i>	<i>10%</i>
<i>Muebles y enseres</i>	<i>10%</i>

Ingresos, Costos y Gastos.- *Se contabiliza sobre la base de lo devengado.*

F.C.M INMOBILIARIA CIA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros (Expresado en dólares)

4. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Se refiere al siguiente detalle:

Dic-02

DETALLE	VALOR US\$
Bancos Pichincha Cta. Cte. 235770-5	90,213
TOTAL EFECTIVO Y EQUIVALENTES	90,213

5. COMPANIAS RELACIONADAS

Se refiere al siguiente detalle:

DETALLE	VALOR US\$
Servilema	4,625
Moto -Access	136,740
Inmobiliaria Tinajillas	246,023
Agropecuaria Santa Cecilia	28,000
TOTAL CUENTAS POR COBRAR	415,389

6. IMPUESTOS ANTICIPADOS Y OTROS

Dic-02

Se refiere al siguiente detalle:

DETALLE	VALOR US\$
Retenciones Fuente Clientes	6,948
Retención Fuente Rendimientos	1,398
1% Retencion en la Fuente	250
Retención IVA	1,965
ANTICIPOS	
Anticipos Contratos	1,854
TOTAL	12,416

7. PROPIEDADES PLANTA Y EQUIPO

Se refiere al siguiente detalle:

DETALLE	VALOR US\$
ACTIVOS NO DEPRECIABLES	
Terrenos	901,272
Total Activo no Depreciable	901,272
ACTIVOS DEPRECIABLES	
Vehículos	78,510
Muebles y Enseres	4,493
Equipos de oficina	13,118
Total Activo Depreciable	96,121
SUBTOTAL PROPIEDADES PLANTA Y EQUIPO	997,394
DEPRECIACION ACUMULADA	- 69,057
TOTAL PROPIEDADES PLANTA Y EQUIPO (NETO)	928,336

F.C.M INMOBILIARIA CIA. LTDA.**Notas a los Estados Financieros****(Expresado en dólares)****8. INVERSIONES EN ASOCIADAS****Dic-02**

Se refiere a la participación accionaria en las siguientes compañías:

DETALLE	VALOR US\$
PARTICIPACION ACCIONARIA	
Codesa (*)	8,380
Palacara (*)	218,115
Centro Gráfico	395,793
Marinvest Parti	2,605
Cooperacion Maresa	2,933,011
Edificio Whimper (*)	8,331
Proyecto Lomas (*)	16,886
Autoparque (*)	15,000
Moto-Access	58,600
Rancho San Fransisco (*)	36,620
TOTAL INVERSIONES A LARGO PLAZO	3,693,340

(*) No se ha confirmado el valor patrimonial por acción**9. OBLIGACIONES BANCARIAS**

Se refiere al siguiente detalle:

DETALLE	VALOR US\$
A CORTO PLAZO	
Produbanco ✓	50,000
TOTAL OBLIGACIONES BANCARIAS	50,000

F.C.M INMOBILIARIA CIA. LTDA.**Notas a los Estados Financieros**

(Expresado en dólares)

10. OBLIGACIONES FISCALES

Se refiere al siguiente detalle:

Dic-02

DETALLE	VALOR US\$
Retenciones en la Fuente 1%	43
Retenciones en la Fuente 5%	16
Impuesto al Valor Agregado	2,927
TOTAL OBLIGACIONES FISCALES	2,986

11. COMPAÑIAS RELACIONADAS

Se refiere al siguiente detalle:

DETALLE	VALOR US\$
Dividendos por Pagar Ing. Francisco Cobo	313,078
Cuentas por Pagar Ing. Francisco Cobo	561,425
Maresa	2,980
FCM Limited	2,545,767
TOTAL COMPAÑIAS RELACIONADAS	3,423,249

12. INGRESOS POR DEVENGAR

Se refiere al siguiente detalle:

DETALLE	VALOR US\$
Ingresos por devengar	246,023
TOTAL INGRESOS POR DEVENGAR	246,023

		Dic-02
13. CAPITAL PAGADO		<u><u>1,000</u></u>
Francisco Cobo	257	
Florencia Durini de Cobo	243	
Adriana Cobo	167	
Gabriela Cobo	166	
Fernanda Cobo	<u>167</u>	

14. RESERVA LEGAL		<u><u>291</u></u>
--------------------------	--	-------------------

Según disposiciones de la Superintendencia de Compañías la Reserva Legal debe provisionarse hasta el 50% del Capital Pagado

15. RESERVAS FACULTATIVAS		<u><u>320</u></u>
----------------------------------	--	-------------------

16. RESERVA DE CAPITAL		<u><u>1,476,413</u></u>
-------------------------------	--	-------------------------

De esta cuenta se puede destinar para aumentos de capital previo la amortización de las pérdidas acumuladas

17. RESULTADOS ACUMULADOS		<u><u>-47,279</u></u>
----------------------------------	--	-----------------------

18. EVENTOS SUBSECUENTES

A la fecha de la emisión de este Informe tenemos conocimiento que la Compañía no tiene ninguna contingencia que afecte a su Patrimonio.