

C.P.A. Carlos A. Hidalgo Reto
AUDITOR EXTERNO INDEPENDIENTE

**A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS DE
CETIBIENES RAICES S. A.**

He examinado el Balance General de la Compañía **CETIBIENES RAICES S. A.**, al 31 de Diciembre del 2002 el Estado de Resultados, el Estado del Patrimonio de los Accionistas y el Estado de Flujos de Efectivo que le son relativos por el año que terminó en esa fecha. Estos Estados son responsabilidad de la Gerencia de la Compañía. Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre los Estados Financieros basándome en mi auditoría.

Mi examen se efectuó de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas. Estas normas requieren de la ejecución de una auditoría que tenga como objetivo obtener una seguridad razonable y determinar si los Estados Financieros se encuentran libres de errores importantes. La Auditoría incluyó aquellas pruebas de los Registros de Contabilidad y otros procedimientos de auditoría que respaldan las transacciones registradas y su relación con los Estados Financieros. La Auditoría también incluyó la determinación del uso de los principios de contabilidad generalmente aceptados y las normas de contabilidad establecidas por la Superintendencia de Compañías, de las estimaciones importantes realizadas por la compañía; así como la evaluación en conjunto de la presentación de los Estados Financieros. La Auditoría efectuada establece bases razonables para mi opinión.

En mi opinión los Estados Financieros antes mencionados presentan razonablemente la Situación Financiera de **CETIBIENES RAICES S. A.**, al 31 de Diciembre del 2002 el resultado de sus operaciones y los Flujos de Efectivo de conformidad con los principios de contabilidad generalmente aceptados.



C. P. A. Carlos A. Hidalgo Reto
SC-RNAE No. 038
RNC No. 9104

Guayaquil, Marzo 14 del 2003

CETIBIENES RAICES S. A.
BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002
EXPRESADO EN DOLARES

	<u>Notas</u>	
ACTIVO		
Corriente		
Caja y Bancos		2.925
Cuentas por Cobrar	2	1.327.923
Total Activo Corriente		1.330.848
 Equipo Neto	 3	 49.689
Otros Activos	4	526.255
Total Activo		1.906.792

CETIBIENES RAICES S. A.
BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002
EXPRESADO EN DOLARES

	<u>Notas</u>	
PASIVO Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS		
Corriente		
Obligaciones Por Pagar	5	7.980
Cuentas por Pagar	6	1.430.027
Beneficios Sociales por Pagar	7	6.900

Total Pasivo Corriente		1.444.907
 Largo Plazo	 5	 8.465

Total Pasivo		1.453.372

PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS		
Capital Social	8	6.581
Aporte Aumento Capital	9	56.000
Reserva Legal	10	3.751
Resultados Acumulados		54.319
Reserva de Capital		314.580
Utilidad del Ejercicio		18.189

Total Patrimonio de los Accionistas		453.420

Total Pasivo y Patrimonio de los Accionistas		1.906.792
		=====

Véanse las notas que acompañan a los Estados Financieros.

CETIBIENES RAICES S. A.
ESTADO DE RESULTADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002
EXPRESADO EN DOLARES

	<u>Notas</u>	
INGRESOS		
Comisiones		223.598
Arriendos		5.400

Total		228.998
EGRESOS		
Gastos		
Gastos Administrativos		-332.720
Gastos Financieros		-539
Otros Ingresos (Egresos)		147.319

Total Gastos		185.940

Utilidad Antes 15% Participación Trabajadores		43.058
Amortización Perdida Años Anteriores		-10.926
15% Participación Trabajadores	11	-6.900

Utilidad Antes Impuesto a la Renta		25.232
Impuesto a la Renta	12	-7.043

Utilidad Después Impuesto a la Renta		18.189
		=====

Véanse las notas que acompañan los estados financieros

CETIBIENES RAICES S. A.
ESTADO DE PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002
EXPRESADO EN DOLARES

CAPITAL SOCIAL	
Saldo al Inicio y Final del Año	6.581
	=====
APORTE AUMENTO CAPITAL	
Saldo al Inicio del Año	0
Incremento	56.000

Saldo al Final del Año	56.000
	=====
RESERVA LEGAL	
Saldo al Inicio y Final del Año	3.751
	=====
UTILIDADES DISPONIBLES	
Utilidad del Ejercicio	18.189
Resultados Acumulados	54.319

Total	72.508
	=====
RESERVA DE CAPITAL	
Saldo al Inicio y Final del Año	314.580
	=====
Total Patrimonio de los Accionistas	453.420
	=====

CETIBIENES RAICES S. A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002
EXPRESADO EN DOLARES

Utilidad del Ejercicio	18.189
Ajuste para Conciliar la Utilidad Neta	
Depreciaciones y Amortizaciones	22.922
(Aumento) Disminución en:	
Cuentas por Cobrar	-418
Otros Activos	138.933
Aumento (Disminución) en:	
Cuentas por Pagar	-135.508
Beneficios Sociales por Pagar	-13.008
Total Ajustes	12.921
Efectivo Neto para Operaciones	31.110
Disminución Obligaciones Largo Plazo	-2.831
Disminución Obligaciones Corto Plazo	-3.929
Incremento Activo Fijo	-21.503
Disminución Neta en el Efectivo	2.847
Efectivo al Inicio del Año	78
Efectivo al Final del Año	2.925

CETIBIENES RAICES S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002

I. RESUMEN DE POLITICAS IMPORTANTES DE CONTABILIDAD

CETIBIENES RAICES S. A., es una compañía, creada en Ecuador en 1979 su actividad principal es la compra-venta, administración y corretaje de bienes inmuebles

a) Base de presentación de los Estados Financieros

Los estados financieros adjuntos fueron preparados de acuerdo con normas y prácticas contables establecidas ó autorizadas por la Superintendencia de Compañía y de acuerdo a los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados. Los Estados Financieros están preparados usando como moneda nacional el dolar norteamericano.

b) Equipos

Están registrados de acuerdo a la NEC 17, los cuales son depreciados de acuerdo con el método de línea recta en función de los años de vida útil estimada de 33% para Equipos de Computación, 10% para muebles y Enseres 20% para vehículos.

c) Otros Activos

Los Cargos Diferido son amortizados en línea recta.

La Inversiones en acciones están valuadas al valor patrimonial proporcional de acuerdo a información disponible.

(Expresado en Dólares)

2. CUENTAS POR COBRAR

Cientes	72.028
Relacionadas: South	434.346
Agroland S. A.	228.098
Serpred	68.753
Subsidiarias: Nuevo Centro	114.347
Incomesa	75.667
Plukon	30.008
Otras	23.876
Accionistas Sin Interés sin Vencimiento	307.108
Otros	11.825
(-) Provisión para Cuentas Incobrables	-38.133
Total	1.327.923

Las Cuentas, Relacionadas y Subsidiarias, se manejan bajo el sistema de Cuenta Corriente y no generan rendimientos

3. EQUIPOS

	Saldo al 31/12/2001	Incremento	Saldo al 31/12/2002
Muebles y Enseres	35.575	19.997	55.572
Equipos de Computación	11.554	1.506	13.060
Vehículos	53.971	0	53.971
Suman	101.100	21.503	122.603
(-) Depreciación Acumulada	54.842	18.072	72.914
Neto	46.258	3.431	49.689

4. OTROS ACTIVOS

Inversiones en Acciones y Participaciones	518.418
Cargos Diferidos	7.837
Total	526.255

6. OBLIGACIONES POR PAGAR

Corto Plazo

Banco de Machaca

Vence 16/09/2003 Interés 17%

7.656

Otros

324

Total Corto Plazo

7.980

Largo Plazo

Reserva para Jubilación

2.012

Otros

6.453

Total Largo Plazo

8.465

Total Obligaciones

16.455

6. CUENTAS POR PAGAR

Retenciones por Pagar

4.475

Impuestos

6.048

Relacionadas :Mastilcorp S. A.

35.260

Sonwei

85.000

Ceneica

113.380

Benconacor

382.966

Otras

164.833

Subsidiarias: Cuatrocorp

615.778

Boyalur

12.756

Otros

9.531

Total

1.430.027

Las cuentas, Subsidiarias y Relacionadas se manejan bajo el sistema de cuenta corriente y no generan rendimientos

7. BENEFICIOS SOCIALES

15%Participación Trabajadores

6.900

8. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de Diciembre del 2002, el Capital Social consiste en 164.519 acciones ordinarias.

9. APOORTE AUMENTO DE CAPITAL

La Junta General de Accionistas aprobó la capitalización de las utilidades del ejercicio fiscal 2001. Por US\$ 56.000.00 al 31 de Diciembre del 2002 en trámite Leer nota 16

10. RESERVA LEGAL

La Ley de Compañías del Ecuador exige que las sociedades anónimas transfieran a Reserva Legal un porcentaje no menos del 10% de las utilidades después de la participación de los trabajadores, hasta igualar por lo menos el 50% del Capital Social. La compañía ya completó dicha reserva.

11. 15% PARTICIPACION TRABAJADORES

De acuerdo con las regulaciones existentes en las Leyes Laborales de la República del Ecuador, la compañía debe distribuir a sus trabajadores el 15% de la utilidad calculada antes del impuesto a la renta.

12. IMPUESTO A LA RENTA

Las autoridades fiscales han revisado las declaraciones de Impuesto a la Renta presentada por la Compañía hasta el 31 de Diciembre de 1996.

13. CUENTAS POR COBRAR Y POR PAGAR CON REAJUSTE PACTADO SOBRE EL CAPITAL

No existen cuentas por cobrar y por pagar con reajuste pactado sobre el capital.

14. PROVISIONES DE IMPUESTOS, BENEFICIOS SOCIALES Y JUBILACION PATRONAL

No hay incrementos significativos en las provisiones de impuestos, beneficios sociales y jubilación patronal.

15. ACTIVOS Y PASIVOS CONTINGENTES

La compañía mantiene Pasivos Contingentes en la siguiente forma:

Pagarés de Clientes vendidos a terceros US\$ 254.184 a)

Obligaciones vencidas Banco Continental 156.006.

Total

410.190.
=====

a) De este monto el Banco del Pacífico ha iniciado un Juicio Coactivo por US\$ 135.996.77

16. ACONTECIMIENTOS RELEVANTES HASTA LA FECHA DE EMISION DEL INFORME

Mediante resolución No. 02-G-DIC-0009802 del 27 de Diciembre del 2002, la Superintendencia de Compañías, resolvió aceptar el cambio de la denominación de CETIBIENES RAIVES S. A.

a la de INTERMOP, COMPAÑÍA DE INTERMEDIACIÓN INMOBILIARIA S. A.

inscrita en el Registro Mercantil el 27 de Enero del 2003, con escritura pública de la Notaría Décima Tercera del Canton Guayaquil, de fojas 8.986 a la 9.007 con el número 1.218 repertorio No. 1.972

En esta resolución también se aprueba el Aumento de Capital por US\$ 56.000

17. COMENTARIOS SOBRE RECOMENDACIONES AÑOS ANTERIORES

La Compañía tiene un buen Control Interno.

18. ACCIONISTAS

Movimiento neto revelado en la nota 2.

19. RELACIONADAS Y SUBSIDIARIAS

Movimiento neto revelado en las notas 2, y 6.