



**Consultores y Asesores Financieros**

**FARFAN - MEJIA - "FARMESIL C. Ltda."**

**INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A los Señores Accionistas de:

42.908

**INMOBILIARIA NEINMOSA S.A.**

1. Hemos auditado el balance general adjunto de INMOBILIARIA NEINMOSA S.A. (una sociedad anónima ecuatoriana) al 31 de diciembre del 2002 y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujo 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 auditoria.
2. Excepto por lo indicado en el párrafo 3, nuestra auditoria fue efectuada de acuerdo con normas de auditoria generalmente aceptadas en el Ecuador. Estas 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 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 auditoria provee una base razonable para nuestra opinión.
3. Tal como se menciona en la nota 3, no hemos podido efectuar un arqueo de las acciones en donde la compañía mantiene sus inversiones, así como tampoco no hemos podido satisfacer de el porcentaje de participación en el patrimonio de cada una de ellas.
4. En nuestra opinión, excepto por lo indicado en párrafo anterior, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de INMOBILIARIA NEINMOSA S.A., al 31 de diciembre del 2002, los resultados de sus operaciones, de cambios en el patrimonio de los accionistas y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.

*Farmesil C. Ltda.*

**SC-RNAE 101**

Julio 15 del 2003

Guayaquil, Ecuador

*Marco Guevara A.*

**ING. MARCO GUEVARA A.**

Licencia profesional 12523

**INMOBILIARIA NEINMOSA S.A.**

**BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002**

Expresado en Dólares de E.U.A.

**ACTIVO**

|                        |       |
|------------------------|-------|
| Bancos                 | -     |
| Pagos anticipados      | 824   |
|                        | <hr/> |
| Total activo corriente | 824   |
|                        | <hr/> |

|                                                |         |
|------------------------------------------------|---------|
| <b>OTROS ACTIVOS - Inversiones permanentes</b> | 995.498 |
|                                                | <hr/>   |

|                     |             |
|---------------------|-------------|
| <b>TOTAL ACTIVO</b> | 996.322     |
|                     | <hr/> <hr/> |

**PASIVO Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS**

**PASIVO CORRIENTE:**

|                        |        |
|------------------------|--------|
| Cuentas por pagar      | 17.127 |
| Pasivos acumulados     | 59     |
|                        | <hr/>  |
| Total pasivo corriente | 17.186 |
|                        | <hr/>  |

**PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:**

|                                    |         |
|------------------------------------|---------|
| Capital Social                     | 89.080  |
| Aportes para futura capitalización | 113.672 |
| Reserva Legal                      | 34      |
| Reserva facultativa                | 306     |
| Reserva de capital adicional       | 775.601 |
| Resultados acumulados              | 263     |
| Utilidad del ejercicio             | 179     |
|                                    | <hr/>   |
|                                    | 979.136 |
|                                    | <hr/>   |

|                                                     |             |
|-----------------------------------------------------|-------------|
| <b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</b> | 996.322     |
|                                                     | <hr/> <hr/> |

***Las notas a los estados financieros son parte integrante de este Balance General.***

**INMOBILIARIA NEINMOSA S.A.**

**ESTADO DE RESULTADOS**

**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002**

Expresado en Dólares de E.U.A.

|                                       |              |
|---------------------------------------|--------------|
| INGRESOS                              | 350          |
| GASTOS DE OPERACIÓN:                  | <u>(112)</u> |
| Utilidad antes de Impuesto a la Renta | 238          |
| IMPUESTO A LA RENTA                   | <u>(59)</u>  |
| Utilidad neta del ejercicio:          | <u>179</u>   |

***Las notas a los estados financieros son parte integrante de este estado.***

**INMOBILIARIA NEINMOSA S.A.**

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002**

Expresado en Dólares de E.U.A.

|                              | Capital<br>Social | Aportes<br>Capitalización<br>Futura | Reserva<br>Facultativa | Reserva<br>Legal | Reserva de<br>capital<br>adicional | Resultados<br>Acumulados | del ejercicio |
|------------------------------|-------------------|-------------------------------------|------------------------|------------------|------------------------------------|--------------------------|---------------|
| Saldo al inicio del año 2001 | 89.080            | 113.672                             | 34                     | 306              | 775.601                            | -                        | 263           |
| Transacciones del año:       |                   |                                     |                        |                  |                                    |                          |               |
| Transferencias               | -                 | -                                   | -                      | -                | -                                  | 263                      | (263)         |
| Utilidad del Ejercicio       | -                 | -                                   | -                      | -                | -                                  | -                        | 179           |
| Saldo al final del año 2002  | 89.080            | 113.672                             | 34                     | 306              | 775.601                            | 263                      | 179           |

**Las notas a los estados financieros son parte  
integrante de este estado.**

**INMOBILIARIA NEINMOSA S.A.**

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002**

Expresado en Dólares de E.U.A.

**Flujos de Efectivo por las actividades de operación**

|                                                          |               |
|----------------------------------------------------------|---------------|
| Efectivo recibido de clientes                            | 350           |
| Cancelación del impuesto a la renta año 2001             | (88)          |
| Efectivo pagado a proveedores, empleados y otros gastos  | <u>(278)</u>  |
| Efectivo neto utilizado por las actividades de operación | <u>(16)</u>   |
| <br>Disminución neto del efectivo                        | <br>(16)      |
| <br>Más efectivo al inicio del período                   | <br><u>16</u> |
| Efectivo al final del período                            | <u>-</u>      |

***Las notas a los estados financieros son parte integrante  
de este estado.***

**INMOBILIARIA NEINMOSA S.A.**

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**

**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002**

**Expresado en Dólares de E.U.A.**

**CONCILIACION DE LA UTILIDAD DEL EJERCICIO AL  
EFECTIVO NETO PROVISTO POR LAS ACTIVIDADES  
DE OPERACIÓN:**

|                                    |            |
|------------------------------------|------------|
| <b>UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO</b> | <b>179</b> |
|------------------------------------|------------|

**Más:**

**AJUSTES PARA CONCILIAR LA UTILIDAD DEL  
EJERCICIO AL EFECTIVO NETO PROVISTO POR LAS  
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:**

|                |            |
|----------------|------------|
| Amortizaciones | -          |
| Depreciaciones | -          |
|                | <u>179</u> |

**CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS OPERATIVOS:**

**DISMINUCIONES:**

|                    |              |
|--------------------|--------------|
| Cuentas por pagar  | (254)        |
| Pagos anticipados  | 88           |
| Pasivos acumulados | (29)         |
|                    | <u>(195)</u> |

|                                                                     |                    |
|---------------------------------------------------------------------|--------------------|
| <b>EFECTIVO NETO UTILIZADO POR LAS ACTIVIDADES<br/>DE OPERACIÓN</b> | <b><u>(16)</u></b> |
|---------------------------------------------------------------------|--------------------|

***Las notas a los estados financieros son parte integrante  
de este estado.***

**INMOBILIARIA NEINMOSA S.A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002  
Expresados en Dólares de E.U.A.**

**1. OBJETIVO DE LA COMPAÑÍA**

La compañía se constituyó en Guayaquil en el año de 1985, y tiene por objeto dedicarse a la administración y manejo de valores fiduciarios, créditos, acciones y participaciones sociales. Al efecto podrá adquirir bienes y derechos en general y contraer todo tipo de obligaciones.

**2. RESUMEN DE PRINCIPALES POLITICAS DE CONTABILIDAD**

**BASES DE PRESENTACION.-** Los estados financieros de la compañía han sido preparados de conformidad con políticas y practicas contables, emitidas por la Federación Nacional de Contadores y aprobadas por Superintendencia de Compañías para las entidades bajo su control en el Ecuador, las cuales requieren que la gerencia efectué 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 puede llegar a diferir de su efecto final, la gerencia considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron adecuados en las circunstancias.

Las principales políticas de contabilidad son las siguientes:

**a) OTROS ACTIVOS**

**Inversiones permanentes**

Las inversiones permanentes están registradas al costo de adquisición ajustadas hasta el año 2000 por el índice de inflación anual y por los efectos de la Norma Ecuatoriana de Contabilidad NEC 17.

**b) RESERVA DE CAPITAL ADICIONAL.-** El saldo acreedor de la cuenta reserva de capital podrá ser capitalizada, en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubiere, o devuelto en caso de liquidación de la compañía. No podrá distribuirse como utilidades ni utilizarse para pagar el capital suscrito no pagado.

**c) IMPUESTO A LA RENTA.-** Las provisiones para el impuesto a la renta de la empresa son registradas con cargos a los resultados del ejercicio en que se devengan.

### 3. OTROS ACTIVOS – INVERSIONES PERMANENTES

Al 31 de diciembre del 2002, los otros activos consistían en:

|                                  |              |
|----------------------------------|--------------|
| Plásticos del litoral S.A.       | US\$ 735.399 |
| Envases del Litoral S.A.         | 172.709      |
| Inmobiliaria 10 de Agosto S.A.   | 655          |
| Inversiones Germania S.A.        | 142          |
| Presim S.A.                      | 647          |
| Dinaplast S.A.                   | 310          |
| Dep. Comer del Litoral Decolit   | 83           |
| Ecuatintas Ecuat. De Tintas S.A. | 113          |
| Inverterra S.A.                  | 35           |
| Servademsa S.A.                  | 198          |
| Dinalit S.A.                     | 123          |
| Inversiones Jusim S.A.           | 154          |
| Industrias Jaxa Simon S.A.       | 255          |
| Playland S.A.                    | 255          |
| Magicpark S.A.                   | 31           |
| Playworld S.A.                   | 31           |
| Ho – Ho S.A.                     | 182          |
| Bingolandia S.A.                 | 37           |
| Plasticos Tropicales Plastro     | 84.065       |
| Aero Trans Andina Aerotransa     | 37           |
| Conсор Farmaceútico Confarma     | 37           |
| TOTAL                            | US\$ 995.498 |
|                                  | =====        |

No hemos podido efectuar un arqueo de las acciones donde la Compañía mantiene sus inversiones, así como tampoco determinar el porcentaje de participación en el patrimonio de cada una de ellas.

### 4. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre del 2002, el capital social está representado por 89.080 acciones ordinarias y nominativas de US\$1.00.

### 5. RESERVA LEGAL

La ley requiere que cada compañía anónima transfiera a reserva legal por lo menos el 10% de la utilidad neta anual, hasta que esta reserva llegue al 50% del capital. Dicha reserva no puede distribuirse a los accionistas excepto en caso de liquidación de la compañía pero puede ser utilizada para cubrir pérdidas de operación así como para capitalizarse.

### 6. IMPUESTO A LA RENTA

CONTINGENCIA.- La compañía desde su creación, no ha sido fiscalizada por los organismos de control respectivos.

## **7. EVENTOS SUBSECUENTES**

Entre el 31 de diciembre del 2002 y la fecha de presentación del presente informe (15 de Julio del 2003), no han surgido eventos que en opinión de la administración de la Compañía, pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.