

11333

INMOBILIARIA INMOAGOSTO C. A.

Estados Financieros por el
Año Terminado el 31 de Diciembre del 2002
e Informe de los Auditores Independientes



3 0 ABR 2003

Tulcán 803 y Av. 9 de Octubre
P.O. Box: 09-01-5857
Guayaquil - Ecuador

Tel: (593-4) 452770
Fax: (593-4) 454999
(593-4) 452173

**Deloitte
& Touche**

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Accionistas y Junta de Directores de
Inmobiliaria Inmoagosto C.A.:

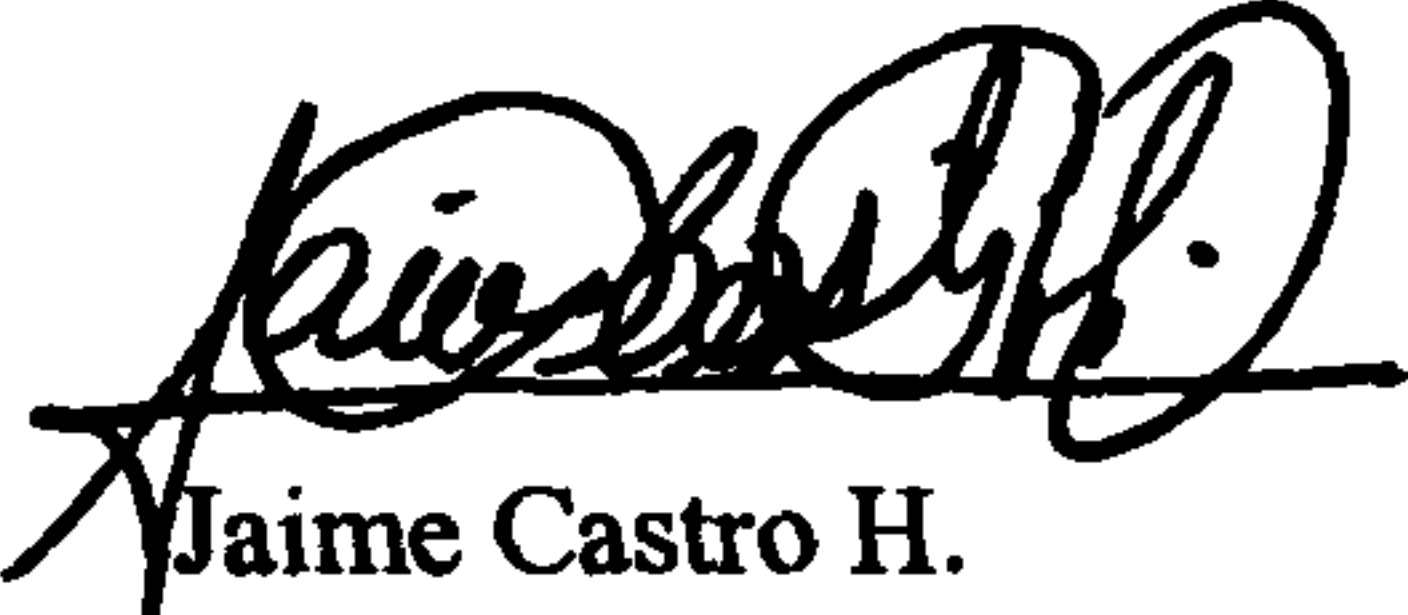
Hemos auditado el balance general adjunto de Inmobiliaria Inmoagosto C.A. al 31 de diciembre del 2002 y los correspondientes estados de resultados, de patrimonio de los accionistas y de flujos de caja por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la administración de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basada en nuestra auditoría.

Nuestra auditoría fue efectuada 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 que los estados financieros no contienen errores importantes. Una auditoría 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 auditoría provee una base razonable para nuestra opinión.

En nuestra opinión, los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Inmobiliaria Inmoagosto C.A. al 31 de diciembre del 2002, los resultados de sus operaciones y sus flujos de caja por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.

Deloitte & Touche

SC-RNAE 019
Marzo 26, 2003



Jaime Castro H.
Socio
Registro # 0.7503

**Deloitte
Touche
Tohmatsu**

INMOBILIARIA INMOAGOSTO C. A.

BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002

ACTIVOS	NOTAS	(U. S. dólares)
ACTIVOS CORRIENTES:		
Caja y bancos		537
Cuentas por cobrar	4	<u>57,367</u>
Total activos corrientes		<u>57,904</u>
PROPIEDADES:	5	
Terreno		602,810
Edificios		<u>695,435</u>
Total		1,298,245
Menos depreciación acumulada		<u>(324,528)</u>
Propiedades, neto		<u>973,717</u>
TOTAL		<u>1,031,621</u>
 PASIVO Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS		
PASIVO CORRIENTE:		
Cuentas por pagar	6	<u>22,681</u>
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:	7	
Capital social		10,000
Reserva legal		1,991
Reserva por valuación		691,409
Reserva de capital		286,379
Utilidades retenidas		<u>19,161</u>
Patrimonio de los accionistas		<u>1,008,940</u>
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		<u>1,031,621</u>

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA INMOAGOSTO C. A.

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

	NOTA	(U. S. dólares)
INGRESOS:		
Arriendos	9	49,041
GASTOS:		
Administración		<u>(49,204)</u>
PERDIDA OPERACIONAL		(163)
Intereses pagados		<u>(119)</u>
PERDIDA		<u>(282)</u>

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA INMOAGOSTO C. A.

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

	Capital social	. . . Legal	Reservas Facultativa (U.S. dólares)	. . . de capital	Utilidades retenidas
ENERO 1, 2002	10,000	1,588	691,409	286,379	21,395
Pérdida					(282)
Apropiación		403			(403)
Impuesto a la renta año 2001	_____	_____	_____	_____	(1,549)
DICIEMBRE 31, 2002	<u>10.000</u>	<u>1.991</u>	<u>691.409</u>	<u>286.379</u>	<u>19.161</u>

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA INMOAGOSTO C.A.

ESTADO DE FLUJOS DE CAJA POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002

(U. S. dólares)

FLUJOS DE CAJA DE ACTIVIDADES DE OPERACION:

Recibido de clientes	18,529
Pagado a proveedores y otros	(14,426)
Impuesto a la renta	(1,549)
Otros egresos	<u>(119)</u>
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	<u>2,435</u>

FLUJOS DE CAJA PARA ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:

Préstamo de accionistas	<u>(2,384)</u>
-------------------------	----------------

CAJA

Aumento neto durante el año	51
Comienzo del año	<u>486</u>

FINAL DEL AÑO

537

CONCILIACION DE LA PERDIDA CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACION:

Pérdida	<u>(282)</u>
Ajustes para conciliar la pérdida con el efectivo neto proveniente de actividades de operación:	
Depreciación de propiedades	34,772
Cambios en activos y pasivos:	
Cuentas por cobrar	(30,088)
Cuentas por pagar	<u>(1,967)</u>
Total ajustes	<u>2,717</u>

EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACION

2,435

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA INMOAGOSTO C. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002

1. OPERACIONES Y ENTORNO ECONOMICO

Inmobiliaria Inmoagosto C.A. está constituida desde el año 1986, es una compañía dedicada a la adquisición, venta, arrendamiento, administración y construcción de bienes inmuebles.

Los estados financieros han sido preparados en U.S. dólares como resultado del proceso de dolarización de la economía a través del cual el Gobierno Ecuatoriano fijó como moneda de curso legal del país, el dólar de los Estados Unidos de América.

Si bien el proceso de dolarización incorpora el dólar de los Estados Unidos de América como una moneda estable, la variación en los índices de precios al consumidor, nota 3 en la República del Ecuador, ha tenido como efecto incrementar ciertos importes incluidos en los estados financieros adjuntos por el año terminado el 31 de diciembre del 2002. Por lo tanto, el análisis comparativo de tales estados financieros debe hacerse considerando tal circunstancia.

2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Las políticas contables de la Compañía son las establecidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador y autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador. Estas políticas están basadas en Normas Ecuatorianas de Contabilidad, las cuales requieren que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

A continuación se resumen las principales prácticas contables seguidas por la Compañía en la preparación de sus estados financieros:

Ingresos por arriendo - Los ingresos son reconocidos en los resultados del año en función a la prestación del servicio.

Propiedades - Al costo de adquisición. El costo de la propiedad, edificio se deprecia de acuerdo con el método de línea recta en función de los años de vida útil estimada de 20 para edificio.

3. INDICES DE PRECIOS AL CONSUMIDOR

El siguiente cuadro presenta información relacionada con el porcentaje de variación en los índices de precios al consumidor preparado por el Instituto Nacional de Estadística y Censos.

**Año terminado
diciembre 31**

**Variación
Porcentual**

1999	61
2000	91
2001	22
2002	9

4. CUENTAS POR COBRAR

(U. S. dólares)

Compañías relacionadas, ECUAIMCO S. A.	55,521
Impuesto a la renta, reclamos	1,192
Retenciones en la fuente	495
Otros	<u>159</u>
Total	<u>57.367</u>

5. PROPIEDADES

El movimiento de propiedades es como sigue:

(U. S. dólares)

Saldo neto al inicio del año	1,008,489
Gasto por depreciación	<u>(34,772)</u>
Saldo neto al final del año	<u>973.717</u>

Al 31 de diciembre del 2002, propiedades, edificio es alquilado a compañía relacionada, "ECUAIMCO S. A.

6. CUENTAS POR PAGAR

(U. S. dólares)

Proveedores, locales	12,394
Compañías relacionadas	9,933
Impuestos por pagar	<u>354</u>
Total	<u>22.681</u>

7. IMPUESTO A LA RENTA

Las declaraciones de impuesto a la renta, retenciones en la fuente e impuesto al valor agregado hasta el año 1996 han sido revisadas por parte de las autoridades tributarias y están abiertas para su revisión los años 1999 al 2002, sobre los cuales podrían existir diferencias de criterio en cuanto al tratamiento fiscal de los ingresos y gastos.

8. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Capital Social - El capital social autorizado consiste de 10,000 de acciones de US\$1.00 valor nominal unitario.

Reserva de Capital - Incluye los valores de las cuentas Reserva por Revalorización del Patrimonio y Reexpresión Monetaria originadas en la corrección monetaria del patrimonio y de los activos y pasivos no monetarios de años anteriores, respectivamente, transferidos a esta cuenta. Esta reserva puede ser total o parcialmente capitalizada. El saldo de esta cuenta no es disponible para el pago de dividendos en efectivo.

Reserva Legal - La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

Reserva por Valuación - Representa el efecto neto de los ajustes efectuados resultantes de la valuación a valores de mercado de ciertas partidas de propiedad, nota 5. El saldo acreedor de esta cuenta no puede distribuirse como dividendo en efectivo pero puede ser capitalizado total o parcialmente o utilizarse para compensar pérdidas.

9. COMPROMISOS

Contrato de Arrendamiento - El 1ero de septiembre del 2002, la Compañía celebró con ECUAIMCO S. A. un contrato de arrendamiento mediante el cual se da en arrendamiento el edificio ubicado en la ciudad de Quito con un canon mensual de US\$ 4,000 por un periodo de un año. Durante el 2002 la compañía registró en ingresos del año US\$48,000.

* * * * *