



CONSULAUDITORES

J. PATRICIO LINCANGO

CALIFORNIA 512 Y LOS DUQUES TELFS.: 2416387 - 09 9681727 - 09-9932161 FAX: 2814081 CASILLA POSTAL 17-21-1134 - QUITO - ECUADOR

DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los señores Accionistas de
INMOBILIARIA NALON S.A.

Hemos efectuado una auditoría del estado de situación general de **INMOBILIARIA NALON S.A.**, al 31 de diciembre de 2002 y los correspondientes estados de resultados, de evolución del patrimonio, de flujos de efectivo por el año terminado a esa fecha. La preparación de dichos estados financieros es de responsabilidad de la administración de la empresa y, la nuestra es la de emitir una opinión sobre los estados financieros en función de la auditoría practicada.

Efectuamos el examen de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en el país; tales normas requieren que el trabajo sea planificado y realizado con el objetivo de lograr un razonable grado de seguridad de que los estados financieros están exentos de exposiciones erróneas o falsas, de carácter significativo. También incluye un examen en base a pruebas de evidencias, que respaldan las cifras e informaciones reveladas en los estados financieros de la empresa.

La auditoría comprende también una evaluación de los principios de contabilidad generalmente aceptados en el país y de las estimaciones importantes hechas por la administración de la empresa, así como la evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestra auditoría provee una base razonable para nuestra opinión.

En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados, presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos; la situación financiera de **INMOBILIARIA NALÓN S.A.** al 31 de diciembre de 2002, los resultados de sus operaciones, la evolución del patrimonio y los cambios en el flujo de efectivo por el año terminado a esa fecha, de conformidad con las NEC y principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.

Quito, marzo 20 del 2003.

Atentamente,

Patricio Lincango S.
Socio de auditoría
FNC-RN#21867

J. Patricio Lincango *Consuladores Co. Ltda.*
SC-RNAE-No.316



CONSULAUDITORES

J. PATRICIO LINCANGO

CALIFORNIA 512 Y LOS DUQUES TELFS.: 2416387 - 09 9681727 - 09-9932161 FAX: 2814081 CASILLA POSTAL 17-21-1134 - QUITO - ECUADOR

INMOBILIARIA NALON S.A.		
ESTADO DE SITUACION GENERAL		
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002 y 2001		
	2002	2001
ACTIVO CORRIENTE		
BANCOS	1,94	1,94
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	1,94	1,94
INVERSIONES EN ACCIONES (NOTA 3)	1.324.910,22	1.308.965,78
TOTAL ACTIVO	1.324.912,16	1.308.967,72
=====		
PASIVOS Y PATRIMONIO		
PASIVO		
PASIVO CORRIENTE		
OBLIGACIONES CORRIENTES (NOTA 4)	12.103,81	6.686,40
TOTAL PASIVO CORRIENTE	12.103,81	6.686,40
PASIVO LARGO PLAZO (NOTA 5)	117.881,00	105.410,64
TOTAL DE PASIVOS	129.984,81	112.097,04
=====		
PATRIMONIO		
CAPITAL SOCIAL (NOTA 6)	2.000,00	2.000,00
RESERVA DE CAPITAL (NOTA 7)	1.216.976,67	1.213.502,59
DIVIDENDO ACCIONES	2.640,00	2.640,00
PÉRDIDAS ACUMULADAS	(21.271,91)	(16.359,72)
PÉRDIDA DEL EJERCICIO	(5.417,41)	(4.912,19)
TOTAL PATRIMONIO	1.194.927,35	1.196.870,68
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	1.324.912,16	1.308.967,72
=====		

LAS NOTAS QUE SE ADJUNTAN SON PARTE INTEGRANTE
DE LOS ESTADOS FINANCIEROS



CONSULAUDITORES

J. PATRICIO LINCANGO

CALIFORNIA 512 Y LOS DUQUES TELFS.: 2416387 - 09 9681727 - 09-9932161 FAX: 2814081 CASILLA POSTAL 17-21-1134 - QUITO - ECUADOR

INMOBILIARIA NALON S.A.
ESTADO DE RESULTADOS
DESDE EL 1ro DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002 Y 2001

	2002	2001
INGRESOS	0,00	0,00
(-) GASTOS		
IMPUESTOS, TASAS Y CONTRIBUCIONES	(4.610,41)	(4.401,69)
OTRAS CUOTAS	0,00	(247,64)
PUBLICACIONES	0,00	(50,40)
VARIOS ADMINISTRACION	(807,00)	(212,46)
TOTAL GASTOS	(5.417,41)	(4.912,19)
PÉRDIDA DEL EJERCICIO	(5.417,41)	(4.912,19)

LAS NOTAS QUE SE ADJUNTAN SON PARTE INTEGRANTE
DE LOS ESTADOS FINANCIEROS



CONSULAUDITORES

J. PATRICIO LINCANGO

CALIFORNIA 512 Y LOS DUQUES TELFS.: 2416387 - 09 9681727 - 09-9932161 FAX: 2814081 CASILLA POSTAL 17-21-1134 - QUITO - ECUADOR

INMOBILIARIA NALON S.A.
ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002

CAPITAL SOCIAL		
SALDO AL 31/12/01	2.000,00	
SALDO AL 31/12/02	<hr/>	2.000,00
DIVIDENDO EN ACCIONES		
SALDO AL 31/12/01	2.640,00	
SALDO AL 31/12/02	<hr/>	2.640,00
RESERVA DE CAPITAL:		
SALDO AL 31/12/01	1.213.502,59	
AJUSTES VPP EN ACCIONES	3.474,08	
SALDO AL 31/12/02	<hr/>	1.216.976,67
PÉRDIDAS ACUMULADAS		
SALDO AL 31/12/01	(16.359,72)	
PÉRDIDA AÑO 2001	(4.912,19)	
SALDO AL 31/12/02	<hr/>	(21.271,91)
PÉRDIDA EJERCICIO 2002		(5.417,41)
TOTAL PATRIMONIO		<hr/> 1.194.927,35 =====

LAS NOTAS QUE SE ADJUNTAN SON PARTE INTEGRANTE
DE LOS ESTADOS FINANCIEROS



CONSULAUDITORES

J. PATRICIO LINCANGO

CALIFORNIA 512 Y LOS DUQUES TELFS.: 2416387 - 09 9681727 - 09-9932181 FAX: 2814081 CASILLA POSTAL 17-21-1134 - QUITO - ECUADOR

INMOBILIARIA NALON S.A.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002

FLUJO DE EFECTIVO DE OPERACIONES:	
PÉRDIDA DEL EJERCICIO	(5.417,41)
AJUSTES PARA CONCILIAR EL EFECTIVO CON LA PÉRDIDA DEL EJERCICIO 2002	
- CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS CORRIENTES:	
INCREMENTO OBLIGACIONES CORRIENTES	5.417,41
EFECTIVO UTILIZADO EN OPERACIONES:	<u>0,00</u>
FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSION:	
INCREMENTO EN INVERSIONES EN ACCIONES	(12.470,36)
INCREMENTO OBLIGACIONES LARGO PLAZO	12.470,36
EFECTIVO UTILIZADO EN INVERSIONES	<u>0,00</u>
MOVIMIENTO NETO DE EFECTIVO 2002	0,00
EFECTIVO AL INICIO DEL AÑO 2002	<u>1,94</u>
EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO 2002	<u><u>1,94</u></u>

LAS NOTAS QUE SE ADJUNTAN SON PARTE INTEGRANTE
DE LOS ESTADOS FINANCIEROS



CONSULAUDITORES

J. PATRICIO LINCANGO

CALIFORNIA 512 Y LOS DUQUES TELFS.: 2416387 - 09 9681727 - 09-9932161 FAX: 2814081 CASILLA POSTAL 17-21-1134 - QUITO - ECUADOR

INMOBILIARIA NALON S.A.

Notas a los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2002, expresados en USD dólares.

1.- IDENTIFICACIÓN DE LA EMPRESA.

La empresa está constituida en la República del Ecuador desde julio de 1990 y su objetivo principal consiste en la actividad inmobiliaria en todos sus campos y además la empresa podrá realizar todo tipo de inversiones en bienes, servicios, valores y títulos, en acciones o participaciones en otras compañías, o asociarse y formar consorcios.

Adicionalmente podrá realizar toda clase de actos y contratos civiles o mercantiles permitidos por las leyes ecuatorianas, relacionadas con el objeto social.

El domicilio principal es la ciudad de Quito, no obstante por acuerdo o resolución de los accionistas y la Junta General, podrá abrir sucursales, agencias y representaciones en cualquier parte del país y en el exterior.

2.- PRINCIPIOS Y/O PRACTICAS CONTABLES IMPORTANTES

A continuación se resumen los más importantes principios y/o prácticas contables seguidas por la empresa, en la preparación de sus estados financieros en base a acumulación, conforme a las NEC y los principios contables de aceptación general establecidos o autorizados por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

Bases de Presentación.- El balance general al 31 de diciembre de 2002, fue preparado de acuerdo con lo establecido en las NEC a sus valores y costos dolarizados y el estado de resultados está preparado y presentado a sus costos históricos, correspondientes al año 2002.

a) INVERSIONES EN ACCIONES

Las inversiones en acciones de otras compañías se registran al costo de adquisición y al cierre del ejercicio se actualizó al VPP.

c) IMPUESTO SOBRE LA RENTA

La compañía está sujeta al pago del impuesto sobre la renta sobre las utilidades obtenidas, en el 25%.

3.- INVERSIONES EN ACCIONES COMPAÑÍAS RELACIONADAS

Se detallan de la siguiente manera:

- a) Molino Superior S.A. MOSUSA
13,664% de participación = 73.783, Acciones de USD 0.40 c/u.
Valor patrimonio a 31/dic/02 de USD 2'044,089.65; VPP 279,304.40

Saldo según acciones 31/dic/2002	29,513.20	
Registro de V.P.P. 2002	249,791.21	
Saldo según contabilidad al 31/dic/2002		279,304.41



CONSULAUDITORES

J. PATRICIO LINCANGO

CALIFORNIA 512 Y LOS DUQUES TELFS: 2416387 - 09 9681727 - 09-9932161 FAX: 2814081 CASILLA POSTAL 17-21-1134 - QUITO - ECUADOR

- b) Molino y Pastificio Ecuador S.A. MOPASA
5% de participación = 30.000, Acciones de USD 0.40 c/u.
Valor patrimonio al 31/dic/02 de USD 976,430.77; VPP 48,821.54
- | | | |
|---|------------------|-----------|
| Saldo según acciones 31/dic/2002 | 12,000.00 | |
| Registro de V.P.P. 2002 | <u>36,821.54</u> | |
| Saldo según contabilidad al 31/dic/2002 | | 48,821.54 |
- c) Molinos Ingüeza S.A.
5.2364% de participación = 5.624, Acciones de USD 0.20 c/u.
Valor patrimonio a 31/dic/02 USD 450,424.17; VPP: 23,586.01
- | | | |
|---|------------------|-----------|
| Saldo según acciones 31/dic/2002 | 1,124.80 | |
| Registro de V.P.P. 2002 | <u>24,377.18</u> | |
| Saldo según contabilidad al 31/dic/2002 | | 25,501.98 |
- d) Lanera Milmatex S.A.
27.94% de participación = 72.887, Acciones de USD 0.04 c/u.
Valor patrimonio a 31/dic/02 USD 223,486.80; VPP: 62,442.21
- | | | |
|---|------------------|-----------|
| Saldo según acciones 31/dic/2002 | 29,154.76 | |
| Registro de V.P.P. 2002 | <u>33,287.45</u> | |
| Saldo según contabilidad al 31/dic/2002 | | 62,442.21 |
- e) HARICOMSA S.A.
30% de participación = 7.500, Acciones de USD 0.40 c/u.
Valor Patrimonio a 31/dic/02, USD 5,293.88; VPP: 1,588.16
- | | | |
|---|-------------------|----------|
| Saldo según acciones 31/dic/2002 | 3,000.00 | |
| Registro de V.P.P. 2002 | <u>(1,411.84)</u> | |
| Saldo según contabilidad al 31/dic/2002 | | 1,588.16 |
- f) ACTEGRO S.A.
48.61% de participación = 6.847, Acciones de USD 0.04 c/u.
Valor Patrimonio a 31/dic/02, USD 1'003,644.88; VPP: 487,871.77
- | | | |
|---|-------------------|------------|
| Saldo según acciones 31/dic/20021 | 194.44 | |
| Registro de V.P.P. 2002 | <u>487,677.34</u> | |
| Saldo según contabilidad al 31/dic/2002 | | 487,871.78 |
- g) ROSAMONT S.A.
61.35% de participación = 1.227, Acciones de USD 0.20 c/u.
Valor Patrimonio a 31/dic/02, USD 411,079.09; VPP: 252,197.02
- | | | |
|---|-------------------|------------|
| Saldo según acciones 31/dic/2002 | 12,270.00 | |
| Registro de V.P.P. 2002 | <u>239,927.02</u> | |
| Saldo según contabilidad al 31/dic/2002 | | 252,197.02 |
- h) Agrícola Cielo Azul S.A. *1
6620 Acciones de USD 0.04 c/u.
- | | | |
|---|-----------------|----------|
| Saldo según acciones 31/dic/2001 | 264.80 | |
| Registro de V.P.P. 2002 | <u>3,890.78</u> | |
| Saldo según contabilidad al 31/dic/2002 | | 4,155.58 |
- i) Agrícola Santa Ana S.A.
66.20% de participación = 79.440, Acciones de USD 0.40 c/u.
Valor Patrimonio a 31/dic/02, USD 117,593.39; VPP: 77,846.82
- | | | |
|---|------------------|-----------|
| Saldo según acciones 31/dic/2002 | 31,776.00 | |
| Registro de V.P.P. 2002 | <u>46,070.82</u> | |
| Saldo según contabilidad al 31/dic/2002 | | 77,846.82 |



CONSULAUDITORES

J. PATRICIO LINCANGO

CALIFORNIA 512 Y LOS DUQUES TELFS.: 2416387 - 09 9681727 - 09-9932161 FAX: 2814081 CASILLA POSTAL 17-21-1134 - QUITO - ECUADOR

j)	Campos Verdes S.A. 35.63% de participación = 3.563, Acciones de USD 0.40 c/u. Valor Patrimonio a 31/dic/02, USD 83,966.14; VPP: 29,917.14	
	Saldo según acciones 31/dic/2002	1,425.20
	Registro de V.P.P. 2002	<u>28,491.94</u>
	Saldo según contabilidad al 31/dic/2002	29,917.14
k)	San Sebastián S.A. 89% de participación = 178, Acciones de USD 0.40 c/u. Valor Patrimonio a 31/dic/02, USD 61,826.50; VPP: 55,025.58	
	Saldo según acciones 31/dic/2002	1,780.00
	Registro de V.P.P. 2002	<u>53,245.58</u>
	Saldo según contabilidad al 31/dic/2002	55,025.58
l)	Vista Hermosa S.C.C. *1 99% de participación Saldo según contabilidad al 31/dic/2002	198.00
m)	Molino de Cereales S.A. *1 10% de participación, Acciones de USD \$0.40 c/u Saldo según contabilidad al 31/dic/2002	<u>40.00</u>
	Total Inversiones en acciones	<u><u>1' 324,910.22 *</u></u>

* No se han recibido dividendos de estas inversiones en el 2002.

*1 No se ha recibido la certificación del VPP de esta empresa.

4.- OBLIGACIONES CORRIENTES POR PAGAR

Dentro de este rubro se han agrupado las siguientes cuentas:

Gastos por Pagar	2.26
Obligaciones por Pagar Lcdo. Santiago Vergara	11,968.15
Cuentas por Pagar Fábrica Italia	<u>133.40</u>
Total	<u><u>12,103.81</u></u>

5.- PASIVO LARGO PLAZO, OBLIGACIONES POR PAGAR A ACCIONISTAS

No se devengan intereses sobre estos préstamos.

6.- CAPITAL SOCIAL

El capital social de Inmobiliaria Nalón S.A. es de USD 2.000 dividido en 200 acciones ordinarias y nominativas de USD 10 cada una.

7.- RESERVA DE CAPITAL

En esta cuenta se ha registrado los valores por corrección monetaria desde 1992 hasta 1999 y en el 2000, lo referente a la aplicación de la NEC 17. En el presente ejercicio se actualizaron los valores patrimoniales proporcionales de las inversiones en acciones.



CONSULAUDITORES

J. PATRICIO LINCANGO

CALIFORNIA 512 Y LOS DUQUES TELFS.: 2416387 - 09 9681727 - 09-8932161 FAX: 2814081 CASILLA POSTAL 17-21-1134 - QUITO - ECUADOR

8.- RESERVA LEGAL

De acuerdo con las disposiciones legales vigentes, un porcentaje no menor del 10% de las utilidades anuales debe ser apropiado para una reserva legal hasta que el monto de ésta, llegue por lo menos al 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para la distribución de dividendos en efectivo a los accionistas, pudiendo capitalizarse en su totalidad.

9.- SITUACIÓN TRIBUTARIA

A la fecha del presente informe, la Administración Tributaria no ha revisado los ejercicios económicos desde la constitución.