



Peat Marwick
Auditores & Consultores

Apartado Postal 17-15-0038B
Quito, Ecuador

Av. República de El Salvador
No. 734 y Portugal
Ed. Athos 3er. Piso

Telefax: (593-2) 244-4225
244-4228
245-0356

E-mail: auditorq@kpmg.com.ec

Informe de los Auditores Independientes

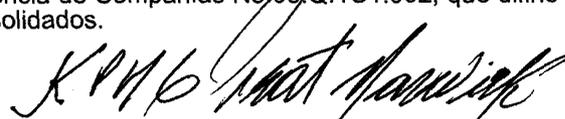
A la Junta de Accionistas
INMOCITI S. A.:

Hemos efectuado la auditoría de los balances generales adjuntos de Inmociti S. A. al 31 de diciembre del 2002 y 2001, y de los estados conexos de utilidades, evolución del patrimonio y de flujos de efectivo por los años que terminaron en esas fechas. Estos estados financieros son responsabilidad de la administración de Inmociti S. A.. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros con base en nuestras auditorías.

Efectuamos nuestras auditorías de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en el Ecuador. Esas normas requieren que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros están libres de errores significativos. Una auditoría incluye examinar, sobre una base selectiva, la evidencia que respalda los montos y las revelaciones en los estados financieros. Una auditoría incluye evaluar tanto los principios de contabilidad utilizados y las estimaciones significativas hechas por la administración, como la presentación en conjunto de los estados financieros. Consideramos que nuestras auditorías ofrecen una base razonable para nuestra opinión.

En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de Inmociti S. A. al 31 de diciembre del 2002 y 2001, los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo por los años que terminaron en esas fechas, de conformidad con las normas ecuatorianas de contabilidad.

Los estados financieros adjuntos corresponden a los estados financieros individuales de Inmociti S.A. de acuerdo a la Resolución de la Superintendencia de Compañías No. 03/Q.1C1.002, que difirió para el 2003 la presentación de estados financieros consolidados.



SC-RNAE 069

26 de febrero del 2003



Gino A. Frazo, Socio
Registro No. 17121



KPMG Peat Marwick C. Ltda.
Firma Miembro de KPMG Internacional,
una Asociación Suiza

INMOCITI S. A.
(Quito - Ecuador)

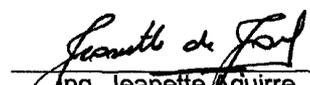
Balances Generales

31 de diciembre del 2002 y 2001

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica - US\$)

<u>Activos</u>		<u>2002</u>	<u>2001</u>
Activos circulantes:			
Efectivo en caja y bancos (nota 8)	US\$	154.859	44.186
Cuentas por cobrar		71.808	71.885
Inversiones temporales (nota 2)		<u>598.000</u>	<u>1.504.921</u>
Total activos circulantes		824.667	1.620.992
Propiedades, neto (nota 3)		597.741	633.659
Inversiones en acciones (nota 4)		1.878.597	1.280.234
Otros activos		<u>6.750</u>	<u>-</u>
	US\$	<u>3.307.755</u>	<u>3.534.885</u>
 <u>Pasivos y Patrimonio de los Accionistas</u>			
Pasivos circulantes:			
Cuentas por pagar	US\$	15.232	18.439
Préstamos (nota 6)		1.843.000	2.000.000
Impuestos a la renta por pagar (nota 5)		<u>115.859</u>	<u>129.283</u>
Total pasivos circulantes		1.974.091	2.147.722
Patrimonio de los accionistas:			
Capital acciones - autorizadas, suscritas y pagadas			
73.289 acciones con un valor nominal de			
US\$ 0.04 cada una		2.932	2.932
Aportes para futuras capitalizaciones		76.493	76.493
Reserva legal (nota 7)		1.466	1.466
Capital adicional (nota 7)		789.353	789.353
Utilidades disponibles (nota 7)		<u>463.420</u>	<u>516.919</u>
Patrimonio de los accionistas, neto		<u>1.333.664</u>	<u>1.387.163</u>
	US\$	<u>3.307.755</u>	<u>3.534.885</u>


 Dr. Edgardo Falconi
 Gerente General


 Ing. Jeanette Aguirre
 Contadora General

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.

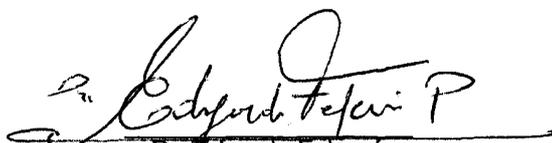
INMOCITI S. A.

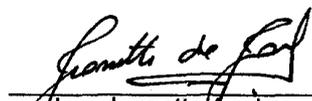
Estados de Utilidades

Años que terminaron el 31 de diciembre del 2002 y 2001

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica – US\$)

	<u>2002</u>	<u>2001</u>
Ingresos por arriendos (nota 8)	US\$ 660.000	660.000
Gastos de operación, administrativos y generales	<u>151.287</u>	<u>120.729</u>
Utilidad en operación	508.713	539.271
Otros ingresos (gastos):		
Intereses ganados	73.329	106.931
Otros gastos	<u>(2.763)</u>	<u>-</u>
Otros ingresos neto	<u>70.566</u>	<u>106.931</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta	579.279	646.202
Impuesto a la renta, estimado (nota 5)	<u>115.859</u>	<u>129.283</u>
Utilidad neta (nota 7)	US\$ <u>463.420</u>	<u>516.919</u>
Utilidad por acción ordinaria	US\$ <u>6.323</u>	<u>7.053</u>


 Dr. Edgardo Falconi
 Gerente General


 Ing. Jeanette Aguirre
 Contadora General

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.

INMOCITI S. A.

Estados de Evolución del Patrimonio

Años que terminaron el 31 de diciembre del 2002 y 2001

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica – US\$)

		Capital acciones	Aportes para futuras capitalizaciones	Reserva legal (nota 7)	Capital adicional (nota 7)	Utilidades disponibles (nota 7)	Patrimonio de los accionistas, neto
Saldos al 31 de diciembre del 2000	US\$	2.932	76.493	1.466	789.353	299.257	1.169.501
Utilidad neta		-	-	-	-	516.919	516.919
Pago de dividendos a los accionistas		-	-	-	-	(299.257)	(299.257)
Saldos al 31 de diciembre del 2001		2.932	76.493	1.466	789.353	516.919	1.387.163
Utilidad neta		-	-	-	-	463.420	463.420
Pago por dividendos a los accionistas		-	-	-	-	(516.919)	(516.919)
Saldos al 31 de diciembre del 2002	US\$	<u>2.932</u>	<u>76.493</u>	<u>1.466</u>	<u>789.353</u>	<u>463.420</u>	<u>1.333.664</u>


 Dr. Edgardo Falcón
 Gerente General


 Ing. Jeanette Aguirre
 Contadora General

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.

INMOCITI S.A.

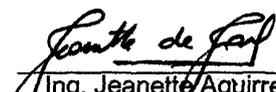
Estados de Flujos de Efectivo

Años que terminaron el 31 de diciembre del 2002 y 2001

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica – US\$)

	<u>2002</u>	<u>2001</u>
Flujos de efectivo de las actividades de operación:		
Efectivo recibido de clientes y otros	US\$ 653.327	660.000
Efectivo pagado a proveedores y otros	(244.074)	(189.934)
Intereses ganados, neto	73.329	124.522
Retenciones en la fuente y anticipo de impuesto a la renta pagado	<u>(6.548)</u>	<u>(62.574)</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	476.034	532.014
Flujos de efectivo neto provisto (utilizado) por las actividades de inversión:		
Aumento en inversiones en acciones	(598.363)	(1.280.234)
Disminución (aumento) en inversiones temporales	<u>906.921</u>	<u>(1.504.921)</u>
Efectivo neto provisto (utilizado) por las actividades de inversión	308.558	(2.785.155)
Flujos de efectivo neto (utilizado) provisto en las actividades de financiamiento:		
Disminución (aumento) en préstamos	(157.000)	2.000.000
Pago de dividendos a los accionistas	<u>(516.919)</u>	<u>(299.257)</u>
Efectivo neto (utilizado) provisto por las actividades de financiamiento	<u>(673.919)</u>	<u>1.700.743</u>
Aumento (disminución) neto del efectivo y equivalentes de efectivo	110.673	(552.398)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	<u>44.186</u>	<u>596.584</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	US\$ <u>154.859</u>	<u>44.186</u>
Conciliación de la utilidad neta con el efectivo neto provisto por las actividades de operación:		
Utilidad neta	US\$ 463.420	516.919
Ajustes para reconciliar la utilidad neta con el efectivo neto provisto por las actividades de operación:		
Provisión del impuesto a la renta	115.859	129.283
Depreciación	35.918	35.917
Cambios netos en activos y pasivos:		
Disminución (aumento) en cuentas por cobrar	77	(44.983)
Aumento otros activos	<u>(6.750)</u>	-
Disminución en cuentas por pagar	<u>(132.490)</u>	<u>(105.122)</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	US\$ <u>476.034</u>	<u>532.014</u>


 Dr. Edgardo Falconi
 Gerente General


 Ing. Jeanette Aguirre
 Contadora General

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.

INMOCITI S. A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre del 2002 y 2001

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica - US\$)

(1) Resumen de las Políticas Importantes de Contabilidad

(a) **Descripción del Negocio y Entorno Económico**

La Compañía fue constituida en la ciudad de Quito, República del Ecuador el 27 de marzo de 1991 bajo la denominación social de INMOCITI S. A.. El objeto social de la Compañía es el corretaje, planificación, construcción, compra, venta, administración, promoción, parcelación, anticresis, permuta y arrendamiento de bienes inmuebles; administrar obras de urbanización; y en general está facultada para desarrollar todas las actividades propias de una compañía inmobiliaria.

Con la adopción en marzo del 2000 del esquema monetario de dolarización, la inversión del sector privado en la construcción del nuevo oleoducto de crudos pesados, la recuperación del precio internacional del petróleo y la asistencia del Fondo Monetario Internacional, entre otros factores, la economía ecuatoriana ha experimentado estabilidad, logrando en el 2002 y 2001 crecimiento del producto interno bruto y desaceleración de la inflación. El nuevo Gobierno del Ecuador, posesionado en enero del 2003, ha logrado firmar una nueva carta de intención con el Fondo Monetario Internacional, la que principalmente descansa en medidas fiscales, que en buena parte dependen de la aprobación del Congreso Nacional. Mientras no se implanten las reformas estructurales necesarias para mejorar la productividad y competitividad del sector real de la economía o se adopten políticas para impulsar el crecimiento económico, la relativa estabilidad de la economía ecuatoriana continúa dependiendo del precio internacional del petróleo y de la asistencia del Fondo Monetario Internacional y organismos multilaterales de crédito. Los cambios adversos en la economía ecuatoriana pueden afectar la situación financiera de la Compañía.

(b) **Base de Presentación**

Los estados financieros son presentados en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, moneda de medición de la Compañía y de curso legal y de unidad de cuenta del Ecuador desde marzo del 2000.

La Compañía prepara sus estados financieros de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), las que han sido adoptadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador y son similares a las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) de las que se derivan; sin embargo, no todas las Normas Internacionales de Contabilidad han sido actualizadas en función de los cambios o enmiendas introducidas en las Normas Internacionales de Contabilidad. Para aquellas situaciones específicas que no están consideradas en las Normas Ecuatorianas de Contabilidad se siguen las políticas o prácticas establecidas o permitidas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

Las Principales diferencias entre las Normas Ecuatorianas de Contabilidad y prácticas establecidas o permitidas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador y las Normas Internacionales de Contabilidad se describen a continuación:

- Las normas ecuatorianas e internacionales de contabilidad requieren la consolidación de estados financieros cuando posee mas del 50% del capital accionario con derecho a voto. Mediante Resolución No.03.Q.1C1.002 del 11 de febrero del 2003 la Superintendencia de Compañías difirió para el 2003 la aplicación de dicha norma.
- Las normas internacionales de contabilidad requieren que se reconozca en los estados financieros el impuesto diferido resultante de las diferencias entre los saldos de los activos y pasivos reportados para propósitos financieros (de acuerdo a normas internacionales de contabilidad) y los reportados para propósitos tributarios.
- Las Normas Internacionales de Contabilidad requieren revelaciones adicionales tales como el valor razonable de los instrumentos financieros y la exposición a riesgos de tasas de interés, de crédito, de tasa de cambio y de valor razonable para cada clase de activos y pasivos financieros.

(Continúa)

INMOCITI S. A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica - US\$)

(c) Equivalentes de Efectivo

La Compañía para propósito de presentación del estado de flujos de efectivo considera como equivalentes de efectivo los saldos de efectivo en caja y bancos.

(d) Inversiones en Acciones

Las inversiones en acciones están registradas al costo, el cual se basa en el valor justo de los activos de las compañías emisoras. Los dividendos en efectivo se llevan a ingresos cuando se perciben o son declarados por las compañías emisoras.

(e) Propiedades

Las propiedades están registradas en una base que se aproxima al costo de adquisición en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, y se presentan neto de la depreciación acumulada.

El costo de la propiedad se deprecia en el 5% anual, aplicando el método de línea recta y en base a su vida útil estimada.

(f) Provisión para Impuesto a la Renta

La provisión para impuesto a la renta se calcula mediante la aplicación de la tasa corporativa de impuesto a la renta del 25% aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año.

(g) Reconocimiento de Ingresos y Gastos

Los ingresos se reconocen en base al avance de los servicios prestados y los gastos se reconocen por el método de causación.

(h) Utilidad por Acción Ordinaria

La utilidad por acción ordinaria se calcula considerando el promedio ponderado de acciones en circulación durante el año. El promedio de acciones en circulación fue 73.289 en los años 2002 y 2001.

(i) Uso de Estimaciones

La preparación de los estados financieros de acuerdo con las normas ecuatorianas de contabilidad y normas o políticas establecidas o permitidas por la Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador, requiere que la Compañía realice estimaciones y supuestos que afectan los saldos reportados de activos y pasivos a la fecha de los estados financieros. Tales estimaciones y supuestos consideran la evaluación de la administración de la situación actual de la economía ecuatoriana.

(2) Inversiones Temporales

Un detalle de las inversiones temporales al 31 de diciembre del 2002 y 2001 es como sigue:

	<u>2002</u>	<u>2001</u>
Depósitos a plazo - Banco Bolivariano S. A.; devengan una tasa de interés anual del 5% a 93 días de plazo en el 2002 (una tasa de interés anual del 6.5% con plazos entre 181 y 83 días en el 2001)	US\$ 598.000	1.490.000
Aceptación bancaria, devenga una tasa de interés anual del 6% a 72 días plazo	-	14.921
	US\$ <u>598.000</u>	<u>1.504.921</u>

(Continúa)

INMOCITI S. A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica - US\$)

(3) Propiedades

El movimiento de propiedades al y por los años que terminaron el 31 de diciembre del 2002 y 2001 es como sigue:

		<u>Costo</u>	<u>Depreciación</u>	<u>Valor neto</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2000	US\$	718.359	(48.783)	669.576
Gasto de depreciación		-	(35.917)	(35.917)
Saldos al 31 de diciembre del 2001		718.359	(84.700)	633.659
Gasto de depreciación		-	(35.918)	(35.918)
Saldos al 31 de diciembre del 2002	US\$	<u>718.359</u>	<u>(120.618)</u>	<u>597.741</u>

(4) Inversiones en Acciones

Al 31 de diciembre del 2002 y 2001 el siguiente es un detalle de las inversiones en acciones:

	<u>Porcentaje de participación</u>	<u>2002</u>	<u>2001</u>
Inmobirentsa S. A.; 17.445 acciones de US\$ 1 cada una	100%	US\$ 1.280.234	1.280.234
Inmobusiness S. A.; 10.327 acciones de US\$ 1 cada una	<u>100%</u>	<u>598.363</u>	-
		US\$ <u>1.878.597</u>	<u>1.280.234</u>

El principal activo de las compañías constituyen propiedades, las cuales están arrendadas a una institución bancaria relacionada.

(5) Impuesto a la Renta por Pagar

El monto total por impuesto a la renta por pagar que resultaría de aplicar la tasa impositiva corporativa del impuesto del 25% a la utilidad antes de impuesto a la renta, neta de partidas conciliatorias es como sigue:

	<u>2002</u>	<u>2001</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta	US\$ 579.279	646.202
Mas gastos no deducibles	15	216
Menos:		
Amortización de pérdidas de años anteriores	(115.859)	(129.283)
Utilidad gravable	US\$ <u>463.435</u>	<u>517.135</u>
Impuesto a la renta, estimado	US\$ <u>115.859</u>	<u>129.283</u>
Tasa impositiva efectiva	<u>20%</u>	<u>20%</u>

Al 31 de diciembre del 2002 las autoridades tributarias tienen pendiente la revisión de las declaraciones del impuesto a la renta correspondientes a los años de 1997 al 2002.

(Continúa)

INMOCITI S. A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica - US\$)

(6) Préstamos

Al 31 de diciembre del 2002 la Compañía posee un préstamo de Citibank Nassau por US\$ 1.843.000 (US\$ 2.000.000 en el 2001) a 95 días plazo con una tasa de interés anual del 5%, que vence el 4 de marzo del 2003 (a 183 días plazo con una tasa de interés anual del 5,5% en el 2001).

(7) Restricciones

Reserva Legal

La Ley de Compañías de la República del Ecuador dispone que las compañías anónimas transfieran a reserva legal un porcentaje no menor al 10% de las utilidades anuales, hasta igualar por lo menos el 50% del capital social de la compañía. Dicha reserva no puede distribuirse a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la compañía; sin embargo, puede ser utilizada para aumentos de capital o para cubrir pérdidas en las operaciones. La distribución de las utilidades es competencia de la Junta General de Accionistas, la cual tiene la facultad de reunirse dentro de los 90 días siguientes al cierre del año.

Capital Adicional

De acuerdo a las normas societarias vigentes, el saldo neto proveniente de las cuentas reserva por revalorización del patrimonio y reexpresión monetaria que figura en la cuenta capital adicional no está sujeto a distribución de los accionistas, pero puede ser objeto de capitalización, previa decisión de la junta general de accionistas.

(8) Saldos y Transacciones con Compañías Relacionadas

El siguiente es un detalle de los saldos y transacciones con compañías relacionadas al 31 de diciembre del 2002 y 2001:

		<u>2002</u>	<u>2001</u>
Balance general:			
Activos - efectivo en caja y bancos	US\$	154.859	44.186
Pasivos - préstamos		<u>1.843.000</u>	<u>2.000.000</u>
Estado de utilidades:			
Ingresos por arriendos	US\$	<u>660.000</u>	<u>660.000</u>

La Compañía posee un contrato de arrendamiento con un banco relacionado por la utilización de las instalaciones donde opera la institución financiera, el plazo de duración del contrato es de dos años renovables y con un canon mensual de US\$ 55.000.

(Continúa)

INMOCITI S. A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica - US\$)

(9) Diferencias entre Saldos en Libros y Estados Financieros

Al 31 de diciembre del 2002 las siguientes son las diferencias entre los saldos en libros y los estados financieros:

		Saldos según libros	Ajustes		Saldos según estados financieros
			Débitos	Créditos	
Balance General:					
Pasivos - impuestos a la renta por pagar	US\$	-	-	115.859	115.859
Patrimonio – utilidades disponibles		<u>579.279</u>	<u>115.859</u>	<u>-</u>	<u>463.420</u>
Estado de Utilidades:					
Impuesto a la renta, estimado	US\$	-	115.859	-	115.859
Utilidad neta		<u>579.279</u>	<u>115.859</u>	<u>-</u>	<u>463.420</u>

La provisión cargada al gasto por el impuesto a la renta en el año 2002 y 2001 fue registrada por la Compañía durante el 2002 y 2003, respectivamente.