



### INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

**A los Accionistas y Miembros del Directorio de:  
INMOBILIARIA LESMES S.A.**

Hemos auditado los balances generales adjuntos de INMOBILIARIA LESMES S.A., al 31 de diciembre del 2002 y 2001 y los correspondientes estados de resultados, de evolución del patrimonio y de flujo de fondos que les son relativos por los años terminados en esas fechas. Estos estados financieros son responsabilidad de la Administración de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría.

Nuestro examen fue efectuado de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Auditoría. Estas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo. Una auditoría incluye el examen, a base de pruebas, de la evidencia que soporta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Incluye también la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones relevantes 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 expresar una opinión.

En nuestra opinión, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de INMOBILIARIA LESMES S.A., al 31 de diciembre del 2002 y 2001, los resultado de sus operaciones, las variaciones en su patrimonio y los flujos de fondos, por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad.

Quito, junio 16, 2003

Registro en la  
Superintendencia de  
Compañías N. 018

Edgar Núñez  
Representante Legal



**INMOBILIARIA LESMES S.A.**

**BALANCE GENERAL COMPARATIVO  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002 Y 2001**

**(expresado en dólares estadounidenses)**

<b>ACTIVOS</b>	<b>Notas</b>	<b>2002</b>	<b>2001</b>
<b>ACTIVOS CORRIENTES</b>			
Cuentas por cobrar Cías. relacionadas	3	145.750	138.401
Pagos anticipados		1.626	1.659
<b>Total</b>		<b>147.376</b>	<b>140.060</b>
<b>ACTIVO FIJO, NETO</b>	4	<b>107.507</b>	<b>116.566</b>
<b>TOTAL</b>		<b>254.883</b>	<b>256.626</b>
<b>PASIVOS</b>			
<b>PASIVOS CORRIENTES</b>			
Cuentas por pagar		665	0
<b>PATRIMONIO</b> (Véase estado adjunto)		<b>254.218</b>	<b>256.626</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>		<b>254.883</b>	<b>256.626</b>

**Las notas explicativas anexas 1 a 5 son parte integrante de los estados financieros**



**INMOBILIARIA LESMES S.A.**

**ESTADO DE RESULTADOS COMPARATIVO  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002 Y 2001**

**(expresado en dólares estadounidenses)**

<b>INGRESOS</b>	<b>2002</b>	<b>2001</b>
Ingresos por arrendamientos	<u>15.000</u>	<u>10.069</u>
<b>GASTOS</b>		
Gastos Administrativos	17.333	12.771
No Operacionales	<u>75</u>	<u>758</u>
<b>Total</b>	<u>17.408</u>	<u>13.529</u>
<b>Pérdida neta</b>	<u>(2.408)</u>	<u>(3.460)</u>

**Las notas explicativas anexas 1 a 5 son parte integrante de los estados financieros**



INMOBILIARIA LESMES S.A.

**ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO COMPARATIVO**

**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002 Y 2001**

**(Expresado dólares estadounidenses)**

	Capital Social	Aportes futura capitalización	Reserva Legal y Facultativa	Reserva de Capital	Pérdidas acumuladas	Total
Diciembre 31, 2000	101.613	120	1.431	203.059	(39.342)	266.881
Ajuste depreciación año 2000					(6.795)	(6.795)
Pérdida neta					(3.460)	(3.460)
Diciembre 31, 2001	101.613	120	1.431	203.059	(49.597)	256.626
Pérdida neta					(2.408)	(2.408)
Diciembre 31, 2002	101.613	120	1.431	203.059	(52.005)	254.218

Las notas explicativas anexas 1 a 5 son parte integrante de los estados financieros



**INMOBILIARIA LESMES S.A.**

**ESTADO DE FLUJO DE FONDOS COMPARATIVO.  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002 Y 2001**

**(expresado en dólares estadounidenses)**

	2002	2001
<b>Flujo de operaciones:</b>		
<b>Pérdida del ejercicio</b>	(2.408)	(3.460)
<b>Más gastos que no representaron desembolsos de efectivo</b>		
Depreciaciones	9.059	9.059
	<u>6.651</u>	<u>5.599</u>
<b>Operaciones del período</b>		
Cuentas por cobrar Cías. relacionadas	(7.349)	(5.112)
Pagos anticipados	33	(282)
Otros Activos	0	115
Cuentas por pagar	665	(320)
	<u>(6.651)</u>	<u>(5.599)</u>
<b>Efectivo provisto por flujo de operaciones</b>	0	0
<b>Flujo de inversiones:</b>	0	0
<b>Flujo de financiamiento:</b>	0	0
<b>Incremento (disminución) del flujo de fondos</b>	0	0
<b>Flujo de fondos al inicio</b>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Flujo de fondos al cierre</b>	<u>0</u>	<u>0</u>

**Las notas explicativas anexas 1 a 5 son parte integrante de los estados financieros**



**INMOBILIARIA LESMES S.A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002 Y 2001**

**NOTA 1.- OPERACIONES**

Inmobiliaria Lesmes fue constituida mediante escritura pública del 10 de mayo de 1.993, e inscrita en el Registro Mercantil el 7 de junio del mismo año.

El objeto social de la Compañía es:

- La planificación, promoción, compra – venta, permuta o aporte de terrenos, casas, departamentos, edificios, centros comerciales, urbanizaciones, lotizaciones, parcelaciones y planes de vivienda, para lo cual podrá negociar, hipotecar, gravar, subdividir, adquirir, transferir, ceder, arrendar y disponer de propiedades.
- La realización de inversiones o negocios en bienes raíces.
- La administración y representación sin límites de bienes propios o de terceros, ya sean de personas naturales o jurídicas, incluyéndose toda clase de bienes muebles o inmuebles, urbanos o rurales.
- La prestación de servicios de administración comercial y asesoría en el manejo y dirección de empresas.
- La representación comercial de empresas nacionales o extranjeras.

**NOTA 2.- RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS Y PRACTICAS CONTABLES MAS SIGNIFICATIVAS**

**a) Preparación de los estados financieros**

Los estados financieros adjuntos son preparados con base a las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), están basados en el costo histórico, modificado en lo que respecta a los saldos originados hasta el 31 de marzo del 2000, mediante las pautas y ajustes de conversión, contenidas en la NEC 17.



## **NOTA 2.- RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS Y PRACTICAS CONTABLES MAS SIGNIFICATIVAS**

(continuación)

### **b) Activo Fijo**

Se muestra al costo histórico o valor ajustado y convertido a dólares de acuerdo con lo establecido en la NEC 17, según corresponda, menos la depreciación acumulada.

El valor de los activos y la depreciación acumulada de los elementos vendidos o retirados se descargan de las cuentas correspondientes cuando se producen la venta o el retiro y el resultado de dichas transacciones se registra cuando se causa. Los gastos de mantenimiento y reparaciones menores se cargan a los resultados del año.

La depreciación de los activos se registra con cargo a las operaciones del año, utilizando tasas que se consideran adecuadas para depreciar el valor de los activos durante su vida útil estimada, siguiendo el método de la línea recta.

### **c) Reserva de Capital**

Este rubro incluye los saldos de las cuentas Reserva por Revalorización del Patrimonio y Reexpresión monetaria y la contrapartida de los ajustes por inflación y por corrección de brecha entre inflación de devaluación de las cuentas Capital y Reservas originados en el proceso de conversión de los registros contables de sucres a dólares estadounidenses al 31 de marzo del 2000.

La Reserva de Capital podrá capitalizarse en la parte que exceda la pérdidas acumuladas al cierre del ejercicio, previa resolución de la Junta General de Socios y/o Accionistas. Esta reserva no está disponible para distribución de dividendos ni podrá utilizarse para pagar el capital suscrito no pagado, y es reintegrable a los accionistas al liquidarse la Compañía.

### **d) Ingresos y Gastos**

Se registran por el método de lo devengado



### NOTA 3.- COMPAÑIAS RELACIONADAS

Al 31 de diciembre, corresponde a:

	<u>2002</u>	<u>2001</u>
Seisimo S.A.	66,060	0
Inverlen S.A.	48,956	48,956
Royaltext S.A.	25,753	18,058
Realtex S.A.	8,325	66,922
Otras	<u>(3,344)</u>	<u>4,465</u>
	<u>145,750</u>	<u>138,401</u>

### NOTA 4.- ACTIVOS FIJOS

Al 31 de diciembre , comprende:

	2001	2000	Tasa anual De depreciación
Edificio	181,190	181,190	5%
Depreciación Acumulada	<u>(73,683)</u>	<u>(64,624)</u>	
<b>Total</b>	<u>107,507</u>	<u>115,566</u>	

### NOTA 5.- EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2002 y la fecha de emisión del informe de los auditores externos, junio 10 del 2003, no se produjeron eventos que en la opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros, y que no estuvieran revelados en los mismos o en sus notas.