



INMOBILIARIA FERROL S.A.

ESTADOS FINANCIEROS COMPARATIVOS
Al 31 de diciembre del 2002 y 2001

INDICE

Informe de los auditores independientes

Balance general

Estado de resultados

Estado de evolución del patrimonio

Estado de flujo de efectivo

Notas a los estados financieros

Abreviaturas usadas

US\$ Dólares estadounidenses

NEA Normas Ecuatorianas de Auditoría

NEC Normas Ecuatorianas de Contabilidad

NEC 17 Norma Ecuatoriana de Contabilidad N° 17 "Conversión de estados financieros para efectos de aplicar el esquema de dolarización"

MEMBER OF

POLARIS™

INTERNATIONAL

An International Group of Accountants of 50 countries around the world



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta de Accionistas de INMOBILIARIA FERROL S.A.

Hemos auditado el balance general adjunto de INMOBILIARIA FERROL S.A., al 31 de diciembre del 2002 y 2001, y los correspondientes estados de resultados, de evolución del patrimonio y de flujo de efectivo 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 - NEA. Estas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de sí los estados financieros no contienen exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo. Una auditoría incluye el examen, basándose en 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 FERROL S.A., al 31 de diciembre del 2002 y 2001, los resultados de sus operaciones, las variaciones en su patrimonio y el flujo de efectivo por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad - NEC.

Abril 7, 2003

Registro en la
Superintendencia de
Compañías AE - 018

Edgar Núñez
Representante Legal



INMOBILIARIA FERROL S.A.

**BALANCE GENERAL COMPARATIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2002 y 2001**

(expresado en dólares estadounidenses)

A C T I V O S	NOTAS	2002	2001
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y sus equivalentes		2.424	2.129
Cuentas y documentos por cobrar	3	362.429	290.808
Gastos pagados por anticipado	4	41.307	19.272
Total		406.160	312.209
DOCS. POR COBRAR L. PLAZO	5 y 10	556.549	655.127
BIENES DE USO:		205	241
OTROS ACTIVOS	6	337.333	290.447
TOTAL ACTIVO		1.300.247	1.258.024
P A S I V O S			
PASIVOS CORRIENTES			
Cuentas por pagar	7	20.347	14.647
Cuenta por pagar compañía relacionada	10	625.445	508.395
Impuestos por pagar	8	18.522	12.685
Total		664.314	535.727
PASIVO LARGO PLAZO	9	405.587	525.329
PATRIMONIO (ver estado adjunto)		230.346	196.968
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		1.300.247	1.258.024

Las notas explicativas anexas 1 a 14 son parte integrante de los estados financieros



INMOBILIARIA FERROL S.A.

**ESTADO DE RESULTADOS COMPARATIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2002 y 2001**

(expresado en dólares estadounidenses)

	NOTAS	2002	2001
INGRESOS			
Comisiones ganadas	10	143.584	74.508
GASTOS			
Administración		(56.616)	(29.567)
UTILIDAD EN OPERACIÓN		86.968	44.941
OTROS INGRESOS Y (GASTOS)			
Otros ingresos		25.570	120.357
Financieros, neto		22.127	9.939
Amortización diferencia en cambio diferida		(90.000)	(155.000)
Otros egresos, netos		(19)	(57)
Total		(42.322)	(24.761)
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		44.646	20.180
25% IMPUESTO RENTA	11	(11.268)	(5.045)
UTILIDAD NETA		33.378	15.135

Las notas explicativas anexas 1 a 14 son parte integrante de los estados financieros



INMOBILIARIA FERROL S.A.

**ESTADO DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO COMPARATIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2002 y 2001**

(expresado en dólares estadounidenses)

	Capital Social	Reserva Legal	Reserva Facultativa	Reserva de Capital	Utilidades Acumuladas	Total
Enero 1 de 2001	9.217	7.353	4.909	156.791	3.563	181.833
Utilidad neta					15.135	15.135
Diciembre 31, 2001	9.217	7.353	4.909	156.791	18.698	196.968
Movimientos del año:						
Utilidad neta					33.378	33.378
Diciembre 31, 2002	9.217	7.353	4.909	156.791	52.076	230.346

Las notas explicativas anexas 1 a 14 son parte integrante de los estados financieros



INMOBILIARIA FERROL S.A.

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO COMPARATIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002 y 2001
(expresado en dólares estadounidenses)

	2002	2001
a) FLUJO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Utilidad (perdida) neta	33.378	15.135
Cargos a resultados que no representan flujo de efectivo:		
Depreciación activos fijos	36	36
Amortizaciones	157.145	169.983
Más disminuciones (aumentos) de activos que afectan el flujo de efectivo:		
Cuentas y documentos por cobrar	(71.621)	(58.343)
Gastos pagados por anticipado	(22.035)	(12.926)
Más aumentos (disminuciones) de pasivos que afectan el flujo de efectivo:		
Cuentas por pagar	5.700	(5.916)
Cuentas por pagar compañías relacionadas	117.050	106.674
Impuestos por pagar	5.837	9.783
Flujo neto originado por actividades de operación	225.490	224.426
b) FLUJO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Inversiones en acciones	(24.499)	
Adición otros activos	(179.532)	(92.549)
Flujo originado por actividades de inversión	(204.031)	(92.549)
c) FLUJO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Documentos por cobrar largo plazo	98.578	(655.127)
Préstamo largo plazo	(119.742)	525.329
Flujo originado por actividades de financiamiento	(21.164)	(129.798)
Movimiento del efectivo:		
Disminución de efectivo durante el año	295	2.079
Saldo inicial de efectivo y sus equivalentes	2.129	50
Saldo final de efectivo y sus equivalentes	2.424	2.129

Las notas explicativas anexas 1 a 14 son parte integrante de estos estados financieros.



INMOBILIARIA FERROL S.A.

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

NOTA 1.- OPERACIONES

La Compañía fue constituida en el Ecuador el 10 de mayo de 1993, su objeto social principal es la planificación, promoción, compra venta, permuta o aporte de inmuebles para lo cual podrá negociar, hipotecar, gravar, subdividir, adquirir, transferir, ceder, arrendar y disponer de propiedades; realizar inversiones o negocios en bienes raíces; y administrar y representar sin límites de bienes propios o de terceros.

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

a) Bases para la preparación de los estados financieros

Los estados financieros han sido preparados con base en las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) y están basados en el costo histórico, modificado en lo que respecta a saldos originados hasta el 31 de marzo del 2000 (fecha en la cual los registros contables fueron convertidos a dólares estadounidenses) mediante las pautas de ajuste y conversión contenidas en la NEC 17.

A menos que se exprese lo contrario, todas las cifras presentadas en las notas están expresadas en dólares estadounidenses.

La preparación de los estados financieros de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad, involucra la elaboración de estimaciones contables que inciden en la valuación de determinados activos y pasivos y en la determinación de los resultados, así como la revelación de activos y pasivos contingentes. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la administración.

b) Bienes de uso

Se muestran al costo histórico o valor ajustados y convertido a dólares de acuerdo con lo establecido en la NEC 17 menos su depreciación acumulada.

El valor de los activos y la depreciación acumulada de los artículos vendidos o retirados se descargan de las cuentas correspondientes el momento que se produce y el resultado de dichas transacciones se registra cuando se causa.

La depreciación de bienes de uso 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 línea recta.



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

(continuación)

c) Otros activos

Corresponde a Comisiones diferidas por la preventa de Locales Comerciales en el Centro Comercial el Recreo I y II Etapas, más diferencia en cambio diferida del año 1999, las cuales se muestran al costo histórico o valor ajustados y convertido a dólares de acuerdo con lo establecido en la NEC 17 menos su amortización acumulada.

Las comisiones diferidas son devengadas con cargo a resultados en el momento en que se completa con la venta de los inmuebles a través de la inscripción en el Registro de la Propiedad; mientras que la diferencia en cambio diferida de 1999 fue amortizada en US\$ 90.000 en el año 2002, y US\$ 155.000 en el 2001.

d) Impuesto a la renta

La provisión para impuesto a la renta, se calcula mediante la tarifa de impuesto (25%) aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

e) Reserva de capital

Este rubro incluye los saldos de las cuentas Reserva por Revalorización de Patrimonio y Reexpresión monetaria y la contrapartida de los ajustes por inflación y por corrección de brecha entre inflación y 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 las 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.

f) Ingresos

La principal fuente de ingresos corresponde a comisiones del 7% por ventas de locales comerciales del Centro Comercial el Recreo, facturados a la Compañía IMPACSA S.A., los cuales representaron US\$ 143.584 en el año 2002, y US\$ 74.508 en el año 2001.



NOTA 3.- CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR

Al 31 de diciembre, comprende:

	<u>2002</u>	<u>2001</u>
Genset Comercial	227.502	227.502
Anticipos	133.199	61.578
Otros	1.728	1.728
Total	<u>362.429</u>	<u>290.808</u>

NOTA 4.- GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO

Al 31 de diciembre, comprende:

	<u>2002</u>	<u>2001</u>
Retenciones en la fuente	7.022	3.573
Anticipo Impuesto a la renta		492
IVA crédito tributario	34.285	14.436
Otros		771
Total	<u>41.307</u>	<u>19.272</u>

NOTA 5.- DOCUMENTOS POR COBRAR LARGO PLAZO

Corresponde a un préstamo concedido a la Compañía IMPACSA S.A., a una tasa del 16% anual, sobre la base de una tabla de amortización con pagos mensuales y con vencimiento en mayo del 2006. No existe ningún tipo de garantía, solamente un contrato de préstamo donde se establecen las condiciones antes mencionadas.

NOTA 6.- OTROS ACTIVOS

Corresponde a comisiones diferidas, que fluctúan entre el 0,4% y el 1,5% por la preventa de Locales Comerciales en el Centro Comercial el Recreo I y II Etapas, más diferencia en cambio diferida del año 1999. Las comisiones son devengadas con cargo a resultados en el momento en que se completa la venta de los inmuebles a través de la inscripción en el Registro de la Propiedad.



NOTA 6.- OTROS ACTIVOS (continuación)

La siguiente es la composición de otros activos al 31 de diciembre:

	<u>2002</u>	<u>2001</u>
Comisiones diferidas	363.751	184.219
Diferencia en cambio diferida	269.847	269.847
Inversiones en acciones (1)	71.988	47.489
	<u>705.586</u>	<u>501.555</u>
Amortización acumulada		
Comisiones diferidas	(98.406)	(31.261)
Diferencia en cambio diferida	(269.847)	(179.847)
	<u>(368.253)</u>	<u>(211.108)</u>
Total	<u>337.333</u>	<u>290.447</u>

(1) Corresponde a 29.052 acciones de la Compañía La Internacional, ajustadas al Valor Patrimonial Proporcional de US\$ 2,48 dólares.

El movimiento del año fue como sigue:

Saldo al inicio	290.447	367.881
Adiciones netas del año	204.031	92.549
Amortización del año	(157.145)	(169.983)
Saldo al cierre	<u>337.333</u>	<u>290.447</u>

NOTA 7.- CUENTAS POR PAGAR

La siguiente es la composición de cuentas por pagar al 31 de diciembre:

	<u>2002</u>	<u>2001</u>
Gustavo Riascos	11.400	5.700
Fernando Carrera	5.000	5.000
Otros menores	3.947	3.947
Total	<u>20.347</u>	<u>14.647</u>



NOTA 8.- IMPUESTOS POR PAGAR

La siguiente es la composición de impuestos por pagar al 31 de diciembre:

	<u>2002</u>	<u>2001</u>
Impuesto a la renta	11.268	5.045
Retenciones de IVA	5.164	3.747
Retenciones en la fuente	2.090	3.893
Total	<u>18.522</u>	<u>12.685</u>

NOTA 9.- PASIVO LARGO PLAZO

Corresponde a préstamo concedido por el Ing. Gilberto Mantilla, a una tasa del 16% anual y con vencimiento en mayo del 2006. No existe ningún tipo de garantía, solamente un contrato de préstamo donde se establecen las condiciones antes mencionadas.

NOTA 10.- SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante el 2002 y 2001, con compañías y partes relacionadas. Se incluye bajo la denominación de compañías relacionadas a las compañías con accionistas comunes, con participación accionaria significativa en la compañía, o cuyos ingresos en un porcentaje mayor a un 50% provienen de una sola Compañía.

	<u>2002</u>	<u>2001</u>
<u>Ingresos</u>		
Comisiones ventas locales comerciales		
Impacsa S.A.	143.584	74.508
Intereses préstamo Impacsa S.A. (1)	96.673	56.565

(1) Ver nota 5



NOTA 10.- SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS

(continuación)

La siguiente es la composición de los saldos con compañías y partes relacionadas al 31 de diciembre:

	<u>2002</u>	<u>2001</u>
<u>Saldo por pagar:</u>		
Impacsa S.A. (2)	625.445	508.395
<u>Saldo por cobrar:</u>		
Impacsa S.A. (1)	556.549	655.127

(1) Ver nota 5

(2) Corresponde a comisión del 7% por preventa de locales comerciales en el Centro Comercial el Recreo I y II Etapas.

Los saldos por pagar a compañía relacionada no devengan intereses, y no tienen plazos definidos de pago.

NOTA 11.- CAPITAL SOCIAL

El capital autorizado, suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2002, comprendía de 230.417 acciones ordinarias con un valor nominal de US\$ 0.04 cada una.

NOTA 12.- RESERVA LEGAL

De acuerdo con la Legislación vigente, la Compañía debe apropiar por lo menos el 10% de la utilidad líquida, hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital pagado. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada en su totalidad o utilizada para absorber pérdidas.



NOTA 13.- IMPUESTO A LA RENTA

A continuación la demostración de la conciliación tributaria del impuesto a la renta, al 31 de diciembre del 2002:

	<u>(US\$)</u>
CÁLCULO DEL IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO	
Utilidad (pérdida) contable antes de impuesto a la renta y	
Participación empleados	44.646
(Menos) 15% Participación a trabajadores	-
(Menos) 100% Otras Rentas Exentas	-
(Menos) Amortización de perdidas	
(Más) Gastos no deducibles en el país	<u>427</u>
Utilidad (pérdida) gravable	45.073
Utilidad (pérdida) gravable	<u>45.073</u>
25% impuesto a la renta	11.268
Menos:	
Retenciones en la fuente del año	6.251
Anticipo de impuesto a la renta	
	<u> </u>
Impuesto a la renta a pagar	<u>5.017</u>

Situación fiscal.- Los años 1994 al 2002, están sujetos a una posible fiscalización.

NOTA 14.- EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2002 y la fecha de preparación de estos estados financieros, 7 de abril del 2003, no se produjeron eventos que en 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.