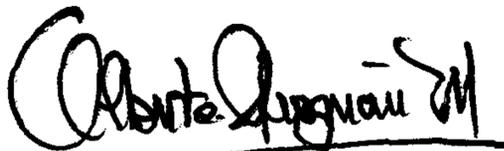


INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los accionistas de:

INMOBILIARIA ESPERANZA S.A.

1. Hemos auditado el balance general adjunto de **INMOBILIARIA ESPERANZA S.A.** al **31 de diciembre del 2002**, el estado de resultados y los cambios en la evolución del patrimonio de la Compañía 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 auditoria.
2. Nuestra auditoria fue efectuada de acuerdo con normas de auditoria generalmente aceptadas. Estas normas requieren que la auditoria sea diseñada y ejecutada para obtener seguridad razonable de sí los estados financieros están libres de errores importantes. La auditoria incluye el examen, mediante pruebas, de la evidencia que respalda las cifras y revelaciones en los estados financieros. La auditoria también requiere la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y las estimaciones importantes hechas por los administradores, así como la evaluación de la presentación de los estados financieros en su conjunto. Creemos que nuestra auditoria proporciona una base razonable para nuestra opinión.
3. En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en primer párrafo, presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Inmobiliaria Esperanza S.A. **al 31 de Diciembre de 2002**, los resultados de sus operaciones por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con normas contables y disposiciones promulgadas o permitidas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.



CPA. Alberto Guzmán M. - Socio
RNC No. 23609

RNAE-2 No. 361

Febrero 28 del 2003
Guayaquil - Ecuador

INMOBILIARIA ESPERANZA S.A.
BALANCE GENERAL
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002

	<i>NOTAS</i>	
ACTIVO		
ACTIVO CORRIENTE		
Caja - Bancos		1,041
Inversiones	3	218,000
Cuentas por Cobrar Clientes	4	38,028
Inventarios	6	64,921
TOTAL ACTIVO		<u>321,990</u>
PASIVO		
PASIVO CORRIENTE		
Cuentas por Pagar	7	519
PASIVO NO CORRIENTE		
Ventas a Plazo	8	7,704
TOTAL PASIVO		<u>8,223</u>
PATRIMONIO		
Capital Suscrito	8	1,240
Reserva Legal		312
Reserva de Capital		333,099
Resultados Acumulados		-19,830
Resultados del Ejercicio		-1,054
TOTAL PATRIMONIO		<u>313,767</u>
TOTAL PASIVO - PATRIMONIO		<u>321,990</u>

VER NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

INMOBILIARIA ESPERANZA S.A.
ESTADO DE RESULTADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002

Notas

INGRESOS

Ventas a plazo	6,217
Arrendamiento Mercantil	31,084
Intereses Ganados	1,664
Otros operacionales	14,018

TOTAL INGRESOS

52,983

Costo de Ventas	2,114
Depreciación de bienes en arrendamiento mercantil	18,264

UTILIDAD BRUTA

32,605

EGRESOS

Gastos de Oficina	9,025
Servicios a Terceros	20,188
Impuestos y Contribuciones	1,060
Gastos de Ventas	146
Provisiones, Depreciaciones, Amortización	484
Gastos Financieros	66
Gastos no Operacionales	1,131
Otros	1,560

TOTAL EGRESOS

33,659

RESULTADO DEL EJERCICIO

-1,054

VER NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

INMOBILIARIA ESPERANZA S.A.
ESTADO DE CAMBIO EN LA EVOLUCION DEL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002

	Patrimonio	Reserva Legal	Capital Adicional	Resultados Acumulados	Total
SALDO AL 31/12/2001	1,240	312	333,099	-32,859	301,792
Ajuste por exceso en provisión de impuestos prediales				13,029	13,029
Resultado del Ejercicio 2002				-1,054	-1,054
SALDO AL 31/12/2002	1,240	312	333,099	-20,884	313,767

INMOBILIARIA ESPERANZA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002

1. DESCRIPCIÓN DE LA COMPAÑÍA.

Fue constituida mediante escritura pública en **Diciembre 30 de 1971**. El objetivo de la compañía a la explotación de productos agropecuarios y forestales en general y a su distribución en los centros de consumo exterior e interior y a la realización de cualquier acto o contrato permitido por la ley.

La compañía forma parte del fideicomiso A.G.D., quien de acuerdo a las escrituras del fideicomiso podrá vender los bienes de la compañía, los mismos que servirán como fuente de obtención de recursos, para cancelar parte de las obligaciones que en cumplimiento de lo dispuesto en el programa de reestructuración de Filanbanco S.A. tenga o tuviere con la A.G.D.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS.

Base de presentación.- La Compañía mantiene sus registros contables en dólares de los E.U.A. de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), emitidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador y para aquellas situaciones específicas que no están consideradas en las NEC, se siguen las políticas o prácticas establecidas o permitidas por la Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador.

Reserva de capital.- La constituye el saldo de la cuenta, reserva por revalorización del patrimonio la cual se incrementó por el ajuste a valor del mercado de los inventarios, propiedades, equipos y otros activos. La Superintendencia de Compañías no ha emitido normas específicas relacionadas con el uso de esta cuenta, para propósitos de capitalización, compensación o las previstas en caso de devolución a los socios.

Impuesto a la Renta.- De acuerdo a la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento de aplicación, se establece sobre la utilidad después del 15% de participación de trabajadores, la tarifa del 25% de impuesto a la renta.

3. INVERSIONES TEMPORALES

Representan depósitos a plazo en el Banco Bolivariano, a 109 días plazo al 5% de interés anual.

4. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR

Documentos por cobrar clientes	8,616
Ministerio de Finanzas	465
Relacionadas	36,947
	<hr/>
	46,028

5. INVENTARIO

Villas Terminadas	16,896
Villas en Arrendamiento Mercantil	43,840
Solares en arrendamiento mercantil	4,185
	<hr/>
	64,921

Los terrenos corresponden al Sector 1 – 2A – 2B del sector denominado las Orquídeas.

INMOBILIARIA ESPERANZA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002

6. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de Diciembre del 2002 las cuentas por pagar consisten de lo siguiente:

Retenciones en la fuente	3
I.V.A	6
Clientes	510
	519

7. OTROS PASIVOS

Al 31 de Diciembre del 2002 consisten de lo siguiente:

	Ventas a Plazo	Ingresos Diferidos
Saldo a 12/31/2001	13,921	13,724
Diferencia a favor en expropiación, en otros ingresos		-13724
Registro en ingresos	6,217	
Saldo a 12/31/2002	7,704	0

Los pasivos diferidos registran el valor total de la promesa de venta de villas ubicadas en la urbanización las Orquídeas, la misma que son amortizadas o liquidadas de acuerdo al método del devengado en función del plazo o cuando se cancela la totalidad del de la escritura de promesa de venta.

8. CAPITAL PAGADO

Al 31 de Diciembre del 2002, el capital pagado consiste de 3.100 acciones ordinarias con un valor nominal unitario de US \$ 0.40 y cuyo accionista es el Fideicomiso A.G.D. de acuerdo con escritura pública en Diciembre 29 de 1998.

9. EVENTO SUBSECUENTE

En Enero del 2003, la compañía le presto al Fideicomiso A.G.D US \$218.000, el mismo que a su vez le pago honorarios vencidos a **A.F.P.V. Administradora de Fondos y Fiduciaria S.A.**