

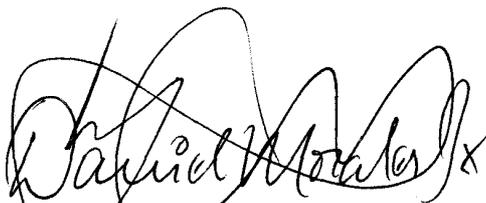
ESTADOS FINANCIEROS

Periodo cortado al 31 de Diciembre del 2002

Contenido

Informe de auditoria	1
Estados financieros auditados	
Balance General.....	2
Estado de Resultados.....	3
Estado de Evolución del Patrimonio.....	4
Estado de Flujos de Efectivo.....	5
Notas a los Estados Financieros.....	6

1. He auditado el balance general adjunto de INMOBETA S. A. al 31 de Diciembre del 2002 y los correspondientes estados de resultados, de evolución del patrimonio y estado de flujo de efectivo por el periodo cortado en esa fecha. Estos estados financieros son de responsabilidad de la Administración de la compañía. Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros en base a mi auditoria.
2. Mi auditoría fue efectuada de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en el Ecuador. Estas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen errores importantes. 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 importantes hechas por la Administración, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Considero que mi auditoría provee una base razonable para expresar una opinión.
3. En mi opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de INMOBETA S.A al 31 de diciembre del 2002, y los resultados de sus operaciones, y los cambios en su situación financiera por el periodo terminado en esa fecha, de conformidad con los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.
4. El Gobierno Ecuatoriano, con el propósito de lograr un control de la estabilidad monetaria, aprobó a partir del mes de enero del 2003 un paquete de medidas económicas que facilitó la firma de la carta de intención con el Fondo Monetario Internacional, que significará para el país obtener recursos por alrededor de US\$600'000.000.00 en este año, lo cual permitirá equilibrar las finanzas e incentivar el aparato productivo. Sin embargo, el Gobierno Ecuatoriano se ha comprometido a realizar de manera sustancial, reformas estructurales al Régimen Tributario, Laboral y penal del país, en una lucha frontal contra la corrupción. Estas reformas deberán ser discutidas y aprobadas por el Congreso Nacional, y la recuperación económica y la relativa estabilidad obtenida hasta el momento en el país, dependerá de la capacidad de negociación del Gobierno Nacional. Los estados financieros adjuntos deben ser leídos tomando en cuenta estas circunstancias.



CPA. Daniel Morales Jijón
SC-RNAE - 2 No. 445
Abril 15, 2003

INMOBETA S.A.
BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002
EXPRESADO EN DOLARES AMERICANOS

ACTIVO

Activo Corriente

CAJA Y BANCOS	35,083.68
CUENTAS POR COBRAR	51,277.62
INVENTARIOS (Nota 3)	5,805,709.60
GASTOS ANTICIPADOS (Nota 4)	<u>227,142.95</u>
TOTAL DE ACTIVO CORREINTE	6,119,213.85

ACTIVO FIJO, NETO (Nota 5)	100,287.25
CARGOS DIFERIDOS (Nota 6)	<u>2,293,090.67</u>
TOTAL DE ACTIVO FIJO, NETO	2,393,377.92

TOTAL ACTIVO	<u>8,512,591.77</u>
---------------------	----------------------------

PASIVO Y PATROMONIO

Pasivo Corriente

DOCUMENTOS POR PAGAR (Nota 7)	4,830,755.16
CUENTAS POR PAGAR	<u>11,358.37</u>
TOTAL PASIVO CORRIENTE	4,842,113.53

PASIVO A LARGO PLAZO (Nota 8)	<u>1,849,265.72</u>
TOTAL PASIVO	6,691,379.25

PATRIMONIO

CAPITAL SOCIAL	7,200.00
CAPITAL ADICIONAL	2,459,700.57
RESULTADOS ACUMULADOS	-625,662.82
RESULTADO DEL EJERCICIO	<u>-20,025.23</u>

TOTAL PATRIMONIO	<u>1,821,212.52</u>
-------------------------	----------------------------

TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	<u>8,512,591.77</u>
----------------------------------	----------------------------

Ver nota a los estados financieros

INMOBETA S.A.
ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002
EXPRESADO EN DOLARES AMERICANOS

INGRESOS

VENTA DE BODEGAS	896,187.95
INGRESOS POR ALQUILERES	392,624.19
OTROS INGRESOS	<u>138,010.73</u>
Total de Ingresos	1,426,822.87

EGRESOS:

COSTO DE VENTA BODEGAS	-670,993.10
GASTOS DE ADMINISTRACION	-292,801.42
GASTOS DE VENTAS	-17,178.52
GASTOS FINANCIEROS	<u>-465,875.06</u>
Total costos y gastos	<u>-1,446,848.10</u>
PERDIDA NETA DEL EJERCICIO	<u><u>-20,025.23</u></u>

Ver nota a los estados financieros

INMOBETA S.A.
ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002
EXPRESADO EN DOLARES AMERICANOS

	Acciones Comunes	Capital Adicional	Pérdidas Acumuladas	Total Patrimonio
Saldo en Libros al 31 de diciembre del 2001	800.00	1,299,558.99	-71,786.10	1,228,572.89
Aumento de capital por Fusión, Oct.15, 2002	6,400.00	1,160,141.58		1,166,541.58
Resultados provenientes de Oct.15, 2002			-553,876.72	-553,876.72
Resultado del ejercicio			-20,025.23	-20,025.23
Saldo en Libros al 31 de diciembre del 2002	7,200.00	2,459,700.57	-645,688.05	1,821,212.52

Ver nota a los estados financieros

INMOBETA S.A.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002
EXPRESADO EN DOLARES AMERICANOS

Flujo de efectivo en actividades de Operación:

Efectivo recibido de clientes	1,581,342.66
Efectivo pagado a proveedores y empleados	-2,424,243.52
Intereses pagados	-465,875.06

Efectivo utilizado en actividades de operación **-1,308,775.92**

Flujo de efectivo en actividades de Inversión:

Adiciones en Activos Fijos	-5,656.01
----------------------------	-----------

Efectivo utilizado en actividades de inversión **-5,656.01**

Flujo de efectivo en actividades de Financiamiento:

Pagos por préstamos externos	-567,244.84
Absorción de deudas por fusión	2,117,000.00
Cuentas aportadas en fusión (cargos diferidos y patrimonio), neto	-1,983,688.09
Pagos recibidos de clientes, futura venta	1,735,000.91

Efectivo provisto de actividades de financiación **1,301,067.98**

Disminución neta de caja **-13,363.95**

Saldo de caja al inicio del año **48,447.63**

Saldo de caja al final del año **35,083.68**

INMOBETA S.A.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002
EXPRESADO EN DOLARES AMERICANOS

Conciliación entre la pérdida neta y el efectivo utilizado en actividades de operación

Pérdida neta	-20,025.23
Gastos que no representan desembolso de efectivo:	
Depreciación	22,112.13
Asignación cargos diferidos por ventas a plazo realizadas	<u>142,134.00</u>
	144,220.90

Cambios en activos y pasivos:

Disminución en Cuentas por Cobrar	154,519.79
Aumento en inventarios	-1,490,184.75
Aumento en otros activos	-107,120.91
Disminución en Cuentas por Pagar	<u>-10,210.95</u>

Efectivo utilizado en actividades de operación **-1,308,775.92**

Ver nota a los estados financieros

INMOBETA S.A
Notas a los estados financieros
Al 31 de diciembre del 2002

Nota 1.- Operación y objetivos de la compañía.-

La compañía INMOBETA S.A fue constituida el 31 de Julio de 1992, siendo su actividad principal la construcción y venta de edificaciones, bodegas y locales comerciales.

La Compañía fue calificada como Contribuyente Especial a partir del 9 de Diciembre de 1996.

Durante el año 2002, la economía ecuatoriana experimentó un proceso de recuperación y una relativa estabilidad, lo cual se reflejó en la cancelación de los valores adeudados por los clientes, principalmente del sector importador.

En Octubre 15 del 2002, la compañía fusionó por absorción a un grupo de compañías relacionadas, propietarias de varias bodegas, con sus respectivos activos, pasivos y patrimonios. Dicha fusión, autorizada por la Superintendencia de Compañías según resolución No. 02-G-DIC-0008035, se llevó a cabo con el propósito principal de centralizar administrativamente las operaciones de las empresas involucradas.

Nota 2.- Principales políticas de contabilidad.-

Base de presentación de los estados financieros

Los estados financieros han sido preparados en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica sobre la base del nuevo esquema monetario (Dolarización) y de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.

Principios de Contabilidad Ecuatorianos

En el año 2000 se adoptaron en el Ecuador diecisiete principios de contabilidad generalmente aceptados, conocidos como Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), los cuales fueron preparados por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador, conjuntamente con su organismo técnico el Instituto de Investigaciones Contables del Ecuador – IICE y su Comité de Pronunciamientos, con referencia a las Normas Internacionales de Contabilidad – NIC's emitidas por la IFAC (Internacional Federation Of Accountants) y el IASC (Internacional Accounting Standards Comité), para la amortización mundial de los estándares de políticas y prácticas contables.

Mediante Resolución del SRI No. 167 y de Superintendencia de Compañías No. 02QICI.003, esta última publicada en el Registro Oficial 544 del 28 de

INMOBETA S.A
Notas a los estados financieros
Al 31 de diciembre del 2002

Marzo del 2002, han sido puestas en vigencia las NEC's 18 a la 27 a partir del ejercicio económico del 2002.

Activo Fijo

Están registrados al costo de adquisición, y dicho costo es depreciado usando el método de línea recta, de acuerdo con las siguientes vidas útiles estimadas:

	Indice de Depreciación
Instalaciones	10%
Vehículos	20%
Muebles y Enseres	10%
Equipos de Computación	33%

Nota 3.- Inventarios.-

Esta cuenta al 31 de diciembre del 2002 está conformado de la siguiente manera:

	<u>USD</u>
Restaurantes	75,823.08
Centros Comerciales	2,294,994.54
Bodegas	<u>3,434,891.98</u>
Total	<u>5,805,709.59</u>

Estos inventarios están ubicados en el Parque Comercial California 1, Kilómetro 11,5 vía a Daule, Guayaquil.

Nota 4.- Gastos Anticipados:

Esta cuenta corresponde a intereses pagados por anticipado, por préstamos al extranjero.

Nota 5.- Activo fijo:

Al 31 de diciembre del 2002 está conformado de los siguientes valores:

INMOBETA S.A.
Notas a los estados financieros
Al 31 de diciembre del 2002

	<u>Saldo Libros</u> <u>Al 01/01/02</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Saldo Libros</u> <u>Al 31/12/12</u>
Costo más revalorización:			
Vehículos	48,642.86		48,642.86
Muebles y Enseres	15,440.22	4,686.01	20,126.23
Instalaciones	91,928.83		91,928.83
Equipos de Computación	<u>4,811.00</u>	<u>970.00</u>	<u>5,781.00</u>
	160,822.91	5,656.01	166,478.92
Menos:			
Depreciación Acumulada	<u>44,079.54</u>	<u>22,112.13</u>	<u>66,191.67</u>
Total activo fijo, neto	116,743.37	27,768.14	<u>100,287.25</u>

Nota 6.- Cargos Diferidos:

Al 31 de diciembre incluye los siguientes saldos:

	<u>USD</u>
Depósitos en Garantía	1,978.96
Otros	3,933.14
Aplicación Resultados / Ingresos Diferidos	<u>2,287,178.57 (1)</u>
Total	<u>2,293,090.67</u>

(1) = Corresponde a la parte de gastos asociada directamente con los ingresos diferidos (ver nota 8). Su distribución está en relación con las bodegas con promesa de compra-venta o las que aún no se negocian con terceros. Su cargo a resultados irá en función de la transferencia de dominio definitiva, respecto de los inventarios negociados, de acuerdo a lo citado en la nota 8 del presente informe.

INMOBETA S.A.
Notas a los estados financieros
Al 31 de diciembre del 2002

Nota 7.- Documentos por Pagar:

Al 31 de diciembre del 2002, presenta las siguientes cifras:

	<u>USD</u>
OP No. 992804 V/1	1,324,023.16
OP No. 991957 V/2	1,420,732.00
Deudas Compañías Fusionadas	<u>2,086,000.00</u>
Total	<u>4,830,755.16</u>

El total de los préstamos antes citados, devenga una tasa de interés anual del 18%, y están debidamente registrados en el Banco Central del Ecuador.

Nota 8.- Pasivo a largo plazo:

Al 31 de diciembre del 2002, presenta las siguientes cifras:

	<u>USD</u>
Depósito en Garantía - Alquileres	42,154.00
Ingresos Diferidos	<u>1,807,111.72</u>
Total	<u>1,849,265.72</u>

Los ingresos diferidos representan valores recibidos de promitentes compradores, según contratos de promesa de compra – venta, respecto de algunas bodegas de la empresa.

Estos valores que se acumulan en esta cuenta, formarán parte del estado de resultados de la fecha en que se concrete formalmente la transacción vía transferencia de dominio, o, cuando haya suficiente evidencia del compromiso del comprador para completar el pago de lo pactado y la venta se considere prácticamente realizada.

INMOBETA S.A.
Notas a los estados financieros
Al 31 de diciembre del 2002

Nota 9.- Capital Adicional:

Incluye los saldos de la cuenta reserva por revalorización del patrimonio, que según disposiciones legales vigentes, deben revelarse como parte de esta cuenta patrimonial.

Nota 10.- Situación fiscal:

La compañía no ha sido fiscalizada hasta el presente ejercicio.

Nota 11.- Hechos subsecuentes

Hasta la fecha de emisión de este reporte por parte del auditor externo, no se han producido eventos que en la opinión de la Gerencia de la compañía pudieran tener un efecto relevante en sus estados financieros.
