



Pannell Kerr Forster

DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los accionistas

Inmobiliaria Nelbacor S.A.

Guayaquil, Ecuador

1. Hemos examinado los balances generales de **Inmobiliaria Nelbacor S.A.** al 31 de diciembre del 2002 y 2001, y los estados conexos de resultados, inversión de los accionistas y flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas. Estos estados y sus notas explicativas son responsabilidad de la Gerencia de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los mencionados estados financieros basándonos en nuestra auditoría.
2. Nuestros exámenes se efectuaron de acuerdo con normas internacionales de auditoría. Estas normas requieren de la planeación y ejecución de una auditoría que tenga como objetivo obtener una seguridad razonable y determinar si los estados financieros se encuentran libres de errores importantes. La auditoría incluyó aquellas pruebas de los registros de contabilidad y otros procedimientos de auditoría que respaldan las transacciones registradas y su revelación en los estados financieros. La auditoría también incluyó la determinación del uso de los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador y de las estimaciones importantes realizadas por la Gerencia, así como la evaluación en conjunto de la presentación de los estados financieros. Creemos que la auditoría efectuada establece bases razonables para nuestra opinión.
3. En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el primer párrafo presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Inmobiliaria Nelbacor S.A. al 31 de diciembre del 2002 y 2001 y los resultados de sus operaciones y flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad los con principios de contabilidad descritos en la Nota B.

21 de marzo del 2003

Guayaquil, Ecuador

Edgar Naranjo L.

Licencia Profesional No.16.485

Superintendencia de Compañías No.015

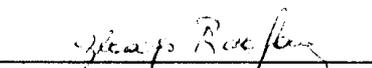
INMOBILIARIA NELBACOR S.A.**BALANCES GENERALES**

(Expresados en USDólares)

	31 de diciembre del	
	2002	2001
<u>ACTIVO</u>		
ACTIVO CIRCULANTE:		
Efectivo	304.12	87.43
Inversiones (Nota C)	1,901,000.00	
Documentos y cuentas por cobrar (Nota D)	151,293.58	908,176.44
Inventario	1,276.03	1,348.84
Gastos pagados por anticipado	2,583.00	2,583.00
Proyectos en ejecución (Nota E)	10,077,205.36	12,136,084.99
TOTAL DEL ACTIVO CIRCULANTE	12,133,662.09	13,048,280.70
ACTIVOS FIJOS (Nota F)	20,341.35	27,115.53
INVERSIONES EN ACCIONES (Nota G)	1,275,311.98	1,275,311.98
CUENTAS POR COBRAR A LARGO PLAZO (Nota H)	1,802,461.50	1,390,021.18
TOTAL DEL ACTIVO	15,231,776.92	15,740,729.39
<u>PASIVO E INVERSION DE LOS ACCIONISTAS</u>		
PASIVO CIRCULANTE:		
Documentos y cuentas por pagar (Nota I)	10,352.82	84,314.72
TOTAL DEL PASIVO CIRCULANTE	10,352.82	84,314.72
INVERSION DE LOS ACCIONISTAS		
10,000,000 Acciones comunes - autorizadas, emitidas y en circulación al valor nominal de US\$1.00 cada una.	10,000,000.00	10,000,000.00
Aportes para futuras capitalizaciones		
Reserva por avalúo (Nota J)	4,337,541.37	4,337,541.37
Reserva de capital (Nota K)	1,322,678.79	4,365,282.10
Resultados acumulados	(438,796.06)	(3,046,408.80)
TOTAL DE INVERSION DE LOS ACCIONISTAS	15,221,424.10	15,656,414.67
TOTAL DEL PASIVO E INVERSION DE LOS ACCIONISTAS	15,231,776.92	15,740,729.39

CONTINGENTES (Nota L)


 Ab. Priscila Palau G.
 Administradora Prenel S.A.
 Gerente General

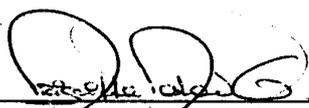

 Sra. Gladys Robalino de Jaime
 Contadora

Vea notas a los estados financieros

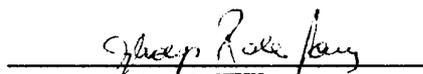
INMOBILIARIA NELBACOR S.A.**ESTADOS DE RESULTADOS**

(Expresados en USDólares)

	Años terminados el 31 de diciembre del	
	2002	2001
INGRESOS:		
Venta de terrenos	1,699,658.40	2,647,677.69
Intereses ganados	32,732.64	
Otros ingresos	4,926.36	
	<u>1,737,317.40</u>	<u>2,647,677.69</u>
EGRESOS:		
Costo de venta de terreno	<u>2,176,113.46</u>	<u>4,280,652.62</u>
	<u>2,176,113.46</u>	<u>4,280,652.62</u>
PERDIDA DEL EJERCICIO	<u>(438,796.06)</u>	<u>(1,632,974.93)</u>



Ab. Priscila Palau G.
Administradora Prenel S.A.
Gerente General



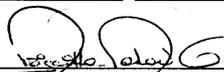
Sra. Gladys Robalino de Jaime
Contadora

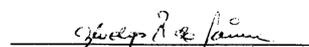
Vea notas a los estados financieros

INMOBILIARIA NELBACOR S.A.**ESTADOS DE INVERSION DE LOS ACCIONISTAS****AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002 Y 2001**

(Expresados en USDólares)

	<u>Acciones comunes</u>	<u>Aportes para futuras capitalizaciones</u>	<u>Reserva por avalúo</u>	<u>Reserva de capital</u>	<u>Resultado del ejercicio</u>
Saldo al 1 de enero del 2001	400.00	3,251.89	14,333,889.48	4,365,282.10	(1,413,433.87)
Pérdida del ejercicio					(1,632,974.93)
Aumento de capital	<u>9,999,600.00</u>	<u>(3,251.89)</u>	<u>(9,996,348.11)</u>		
Saldo al 1 de enero del 2002	10,000,000.00	0.00	4,337,541.37	4,365,282.10	(3,046,408.80)
Pérdida del ejercicio					438,796.06
Intereses ganados año 2001					3,805.49
Transferencia				<u>(3,042,603.31)</u>	<u>3,042,603.31</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2002	<u>10,000,000.00</u>	<u>0.00</u>	<u>4,337,541.37</u>	<u>1,322,678.79</u>	<u>438,796.06</u>


 Ab. Priscila Palau G.
 Administradora Prenel S.A.
 Gerente General


 Sra. Gladys Robafino de Jaime
 Coñitadora

Vea notas a los estados financieros

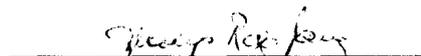
INMOBILIARIA NELBACOR S.A.**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO****AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002 Y 2001**

(Expresados en USDólares)

	Años terminados el 31 de diciembre del	
	2002	2001
CONCILIACION DE LA PERDIDA DEL EJERCICIO CON EL EFECTIVO NETO USADO EN LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
PERDIDA DEL EJERCICIO	(461.566,59)	(1.632.974,93)
Transacciones que no representan desembolsos de efectivo:		
Pérdida en venta de activo fijo		1.632.974,93
Depreciación	6.774,18	6.882,36
	<u>6.774,18</u>	<u>1.639.857,29</u>
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS CORRIENTES:		
Variación en:		
Documentos y cuentas por cobrar	371.018,56	(2.885,20)
Inventarios	72,81	102,88
Gastos pagados por anticipado		
Documentos y cuentas por pagar	(73.961,90)	105.210,82
	<u>297.129,47</u>	<u>102.428,50</u>
EFFECTIVO NETO (USADO EN) PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACION	<u>(157.662,94)</u>	<u>109.310,86</u>
ACTIVIDADES DE INVERSION:		
Proyectos en ejecución	(117.233,83)	(109.314,86)
Inversiones en acciones	(1.901.000,00)	
Venta de terrenos	2.176.113,46	
Efectivo neto usado en las actividades de inversión	<u>157.879,63</u>	<u>(109.314,86)</u>
AUMENTO EN EL EFECTIVO	216,69	(4,00)
Saldo del efectivo al inicio del año	<u>87,43</u>	<u>91,43</u>
SALDO DEL EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	<u><u>304,12</u></u>	<u><u>87,43</u></u>



Ab. Priscila Palau G.
Administradora Prenel S.A.
Gerente General



Sra. Gladys Robalino de Jaime
Contadora

INMOBILIARIA NELBACOR S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002 Y 2001**

(Expresadas en USDólares)

A. INMOBILIARIA NELBACOR S.A.:

Fue constituida el 9 de noviembre de 1994 en la ciudad de Guayaquil, Ecuador, mediante escritura pública. El 5 de julio del 2001, mediante escritura pública y previa autorización de la Superintendencia de Compañías, se aumentó el capital social en la cantidad de US\$9,999,600.00. Su objeto social es la promoción y/o construcción de proyectos inmobiliarios, compra - venta y administración de bienes raíces; además podrá dedicarse a comprar y vender títulos de acciones, cédulas hipotecarias, abonos, certificados de abonos tributarios y en general todo tipo de papeles o valores fiduciarios. Actualmente la compañía se dedica a la venta de terrenos del desarrollo inmobiliario "Puerto Lucia".

B. PRINCIPIOS CONTABLES ECUATORIANOS:

La Compañía mantiene sus registros contables en USDólares a partir del 1 de abril del 2000 y de acuerdo con los principios contables del Ecuador, que son los mismos utilizados en la preparación de los estados financieros. A continuación mencionamos los principios contables más importantes que se han utilizado:

Los inventarios de herramientas, materiales y otros están valorados al costo de adquisición que es menor al de mercado. Los costos se determinan por el método de costo promedio.

Proyectos en ejecución se encuentran contabilizados y valorados al costo acumulado de construcción más los intereses de financiamiento, gastos administrativos y corrección monetaria.

Las propiedades, maquinaria y equipo registradas al 31 de marzo del 2000 están contabilizadas según el procedimiento establecido por la Norma Ecuatoriana de Contabilidad NEC 17 y las adquisiciones posteriores a esa fecha, al costo. Las erogaciones por mantenimiento y reparaciones se cargan a gastos al incurrirse en ellas, mientras que las mejoras de importancia se capitalizan. La depreciación se calcula por el método de línea recta, tomando como base la vida útil estimada de los activos relacionados.

La vida útil estimada de las propiedades, maquinaria y equipo es como sigue:

<u>ACTIVOS</u>	<u>AÑOS</u>
Maquinaria y equipo	10
Muebles y enseres	10
Instalaciones	10

Los ingresos proporcionales por urbanización se registran como un menor valor de la cuenta Proyectos en ejecución, hasta cubrir todos los costos del Proyecto, luego de lo cual, se registrará como ganancia en resultados.

Los gastos y costos proporcionales por urbanización se acumulan a la cuenta Proyectos en ejecución cuando se causan.

INMOBILIARIA NELBACOR S.A.**B. PRINCIPIOS CONTABLES ECUATORIANOS** (Continuación)

Los ingresos operacionales incluyen el valor de venta de los terrenos y se registra en resultados cuando se produce la transacción.

Costo de venta se contabilizan los valores registrados como costo de los terrenos, más los costos y gastos acumulados en los proyectos en ejecución.

Moneda local: A partir del 10 de enero del 2000 el USDolar es la moneda de uso local en la República del Ecuador.

C. INVERSIONES:

Al 31 de diciembre del 2002, representan:

Membresías	(1)	891,000.00
Capital Bussiness L.C.C.	(2)	1,000,000.00
Inversiones en acciones	(3)	10,000.00
		<u>1,901,000.00</u>

(1) Corresponden a membresías de Puerto Lucía Yacht Club, registrados a un costo referencial de US\$16,500.00 cada uno.

(2) Corresponde al préstamo otorgado para adquirir el 10% de las acciones de la Compañía Interagua Cía. Ltda., transferida por su relacionada Equidor S.A., como parte de pago por la compra de un terreno.

(3) Representa el 100% de las acciones de capital Bussiness L.L.C. entregadas por Equidor S.A. como parte de pago.

D. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR:

		31 de diciembre del	
		2002	2001
Compañías relacionadas	(1)	35,722.87	14,749.70
Accionistas	(2)	115,570.71	893,426.74
		<u>151,293.58</u>	<u>908,176.44</u>

(1) Ver Nota M.

(2) No tiene fecha de vencimiento definida y no genera intereses.

E. PROYECTOS EN EJECUCION:

		31 de diciembre del	
		2002	2001
Construcciones en ejecución	(1)	9,911,704.19	11,970,583.82
Corrección monetaria		165,501.17	165,501.17
		<u>10,077,205.36</u>	<u>12,136,084.99</u>

INMOBILIARIA NELBACOR S.A.**E. PROYECTOS EN EJECUCIÓN** (Continuación)

(1) Representan los gastos directos e indirectos en que se incurrieron para financiar la construcción de la Urbanización Puerto Lucía. El movimiento es el siguiente:

Saldo al 1 de enero del 2002		11,970,583.82
Más gastos	(1)	117,233.83
Costo de venta	(2)	<u>2,176,113.46</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2002		<u>9,911,704.19</u>

(1) Corresponden a los gastos administrativos, de venta y mantenimiento.

(2) Corresponde a la venta del solar No.8 a su relacionada Equidor S.A., a un precio de US\$1,699,658.40.

F. ACTIVOS FIJOS:

	<u>Saldo al 01-01-02</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Saldo al 31-12-02</u>
Al costo de adquisición:			
Muebles y enseres	16.132.31		16.132.31
Maquinarias y equipos	51.644.02		51.644.02
Instalaciones	1.046.30		1.046.30
Otros activos	262.48		262.48
	<u>69,085.11</u>		<u>69,085.11</u>
Depreciación acumulada	<u>(41,969.58)</u>	<u>(6,774.18)</u>	<u>(48,743.76)</u>
	<u>27,115.53</u>	<u>(6,774.18)</u>	<u>20,341.35</u>

G. INVERSIONES EN ACCIONES:

Corresponde a la transferencia efectuada a Predialpa S.A. del lote de terreno No. 10 ubicado en Salinas, garantizaba obligaciones con Filanbanco por US\$1,275,311,98 y se aplicaron como Aporte para futuro aumento de capital en Predialpa S.A.

H. CUENTAS POR COBRAR A LARGO PLAZO:

		<u>31 de diciembre del</u>	
		<u>2002</u>	<u>2001</u>
Nelbacor S.A.	(1)	1,415,650.67	1,390,021.18
Equidor S.A.	(2)	386,810.83	
		<u>1,802,461.50</u>	<u>1,390,021.18</u>

(1) Incluye principalmente US\$1,122,930.22 correspondiente al Contrato de Mutuo, firmado el 31 de octubre del 2001 con Nelbacor S.A., a 8 años plazo, con el 2% de interés anual, con un período de gracia de 3 años para el pago de intereses y de 4 años para el pago de capital.

(2) Incluye principalmente US\$312,514.36 por cobrar a su relacionada Equidor S.A., por la firma de un contrato de reservación de terrenos. A tres años plazo con un interés del 8% anual. Ver Nota M (2)

INMOBILIARIA NELBACOR S.A.**I. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR PAGAR:**

	31 de diciembre del	
	2002	2001
Anticipos de clientes		
Compañías relacionadas		77,704.05
Proveedores	(1) 10,291.35	6,401.21
Otros	61,47	209.46
	<u>10,352.82</u>	<u>84,314.72</u>

(1) Incluye principalmente US\$8,762.38 de provisión por Convenio de pago a la Superintendencia de Compañías.

J. RESERVA POR AVALÚO:

Corresponde al avalúo de los solares # 2, 3, 4, 8, 10, 11, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27 y 28 ubicados en la ciudad de Salinas en el desarrollo inmobiliario "Puerto Lucia", realizado por la Compañía AVALUAC al valor de US\$ 450,00 y US\$ 650,00 por m2, registrado el 31 de diciembre de 1999.

K. RESERVA DE CAPITAL:

En esta cuenta se incluyen los saldos de las siguientes cuentas, transferidas al 31 de marzo del 2000: Reserva por revalorización del patrimonio y Reexpresión monetaria.

Conforme a la Resolución No 01.Q.ICI.017 de la Superintendencia de Compañías, publicada en R.O.# 483 del 28 de diciembre del 2001, la Compañía podrá compensar las pérdidas del ejercicio y las acumuladas con el saldo acreedor de esta cuenta, pero si no es suficiente, se utilizarán los saldos acreedores de las cuentas reserva por valuación y reserva por donaciones. Esta compensación deberá ser aprobada por la Junta general de accionistas.

L. CONTINGENTES:

Se mantienen hipotecas abiertas sobre algunas propiedades a favor de la Corporación Andina de Fomento y de instituciones bancarias para garantizar préstamos de las relacionadas Nelbacor S.A. y Predialpa S.A. El detalle es el siguiente:

Descripción	Deudor	Acreedor
Solar 21	Predialpa S.A. y/o Nelbacor S.A.	Filanbanco
Solar 20	Predialpa S.A.	Banco Bolivariano
Solares 2, 3, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 22, 23, 24, 25, 26 y 27	Nelbacor S.A.	Corporación Andina de Fomento

INMOBILIARIA NELBACOR S.A.**M. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS:**

Se consideran partes relacionadas a las compañías con accionistas comunes, con participación accionaria significativa en la Compañía o en las que se tenga poder de decisión. A continuación un detalle de los saldos con partes relacionadas al 31 de diciembre del 2002:

		<u>Cuentas por cobrar</u>
PREDIALPA	(1)	35,722.87
NELBACOR	(2)	1,389,074.65
EQUIDOR	(2)	386,810.83
		<u>1,811,608.35</u>

(1) Estos saldos no están sujetos a intereses y no poseen fechas específicas de cobro y/o pago.

(2) Ver Nota H (2).

N. HECHOS SUBSECUENTES:

A la fecha de presentación de estos estados financieros por el período terminado al 31 de diciembre del 2002 no han ocurrido eventos o circunstancias que puedan afectar la presentación de los estados financieros a la fecha mencionada.