



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de: INMOEMP S.A.

Hemos auditado el balance general adjunto de INMOEMP S.A., al 31 de diciembre del 2001 y los correspondientes estados de resultados, de evolución de patrimonio y de flujo de efectivo que les son relativos por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la Administración de la Compañía. Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría. Los estados financieros por el período terminado el 31 de diciembre del 2000, comparativos con los del período terminado el 31 de diciembre del 2001, se incluyen únicamente con fines informativos; estos no fueron auditados por cuanto al ser su primer año de operaciones no estaban obligados a hacerlo.

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 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 INMOEMP S.A., al 31 de diciembre del 2001, el resultado de sus operaciones, las variaciones en su patrimonio y el flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad - NEC.

Como se explica en Nota 1, en circunstancias en las cuales la economía del país atravesaba por un progresivo deterioro, el Congreso Nacional aprobó la Ley de Transformación Económica del Ecuador, cuya aplicación ha posibilitado una marcada recuperación de la actividad económica en el año 2001, caracterizada particularmente por la reducción en la tasa de inflación. La consolidación del proceso de recuperación dependerá, entre otros factores que el Ecuador obtenga nuevas inversiones y financiamiento externo, de la reestructuración del sistema financiero, de la canalización de recursos hacia el sector productivo y particularmente del mejoramiento de los índices de productividad y competitividad del sector real de la economía.

Enero 30, 2002


Núñez Serrano & Asociados

Registro en la
Superintendencia de
Compañías N. 018


Edgar Núñez
Representante Legal



INMOEMP S.A.

**BALANCE GENERAL COMPARATIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001 Y 2000**

(expresado en dólares estadounidenses)

ACTIVOS	Notas	2001	2,000
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y sus equivalentes	3	803,955	11,164
Cuentas por cobrar accionistas (por recupero de acciones)		0	161,309
Pagos anticipados		2	0
Total		<u>803,957</u>	<u>172,473</u>
Inversiones en acciones	4	<u>29,373,313</u>	<u>18,809,012</u>
TOTAL		<u>30,177,270</u>	<u>18,981,485</u>
PASIVOS			
PASIVOS CORRIENTES			
Obligaciones bancarias a corto plazo	5	3,800,000	2,715,000
Porción corriente de obligaciones a largo plazo		540,000	0
Intereses en obligaciones bancarias		461,691	182,259
Cuentas por pagar		0	35,013
Dividendos anticipados	6	<u>1,673,405</u>	<u>0</u>
Total		<u>6,475,096</u>	<u>2,932,272</u>
OBLIGACIONES BANCARIAS A LARGO PLAZO	7	<u>6,012,754</u>	<u>6,398,752</u>
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS (véase estado adjunto)	8,9	<u>17,689,420</u>	<u>9,650,461</u>
TOTAL		<u>30,177,270</u>	<u>18,981,485</u>

Las notas explicativas anexas 1 a 10 son parte integrante de los estados financieros

MEMBER OF

POLARIS™

INTERNATIONAL

All International Group of Accountants of 50 countries around the world



INMOEMP S.A.

**ESTADO DE RESULTADOS COMPARATIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001 Y 2000**

(expresado en dólares estadounidenses)

	Notas	2001	2,000
INGRESOS			
Dividendos ganados	4,8	833,380	0
Rendimientos financieros		20,976	276,982
		<u>854,356</u>	<u>276,982</u>
GASTOS			
Generales		74,958	5,111
Financieros	8	1,293,383	598,698
Otros		48	8,916
		<u>1,368,389</u>	<u>612,725</u>
Pérdida neta	8	<u>(514,033)</u>	<u>(335,743)</u>

Las notas explicativas anexas 1 a 10 son parte integrante de los estados financieros

MEMBER OF

POLARIS™

INTERNATIONAL

An International Group of Accountants of 50 countries around the world

INMOEMP S.A.

**ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO COMPARATIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001 Y 2000**
(expresado en dólares estadounidenses)

	Capital Social	Aportes para futura capitalización	Reserva por valuación	Reserva de capital	Déficit acumulado	Total
Diciembre 31, 1999	0	0	0	0	0	0
Constitución de la Compañía	932,483	8,487,004				
Ajuste de acciones a valor de mercado			567,717			
Pérdida neta					(335,743)	
Diciembre 31, 2000	931,483	8,487,004	567,717	0	(335,743)	9,650,461
Dividendos acción				9,425,395		9,425,395
Ajuste al Valor Patrimonial Proporcional de las inversiones			(872,403)			(872,403)
Transferencia			304,686	(304,686)		0
Pérdida neta					(514,033)	(514,033)
Diciembre 31, 2001	931,483	8,487,004	0	9,120,709	(849,776)	17,689,420

Las notas explicativas anexas 1 a 10 son parte integrante de los estados financieros





INMOEMP S.A.

**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO COMPARATIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001 Y 2000**
(expresado en dólares estadounidenses)

Flujo de operaciones:	2001	2000
Pérdida neta	(514,033)	(335,743)
Cambios en activos y pasivos		
Cuentas por cobrar accionistas (por recupero de acciones)	161,309	(161,309)
Pagos anticipados	(2)	0
Otras cuentas por pagar	(13)	13
Dividendos anticipados	1,673,405	0
	<u>1,834,699</u>	<u>(161,296)</u>
Fondos netos provistos de las operaciones	1,320,666	(497,039)
Flujo de fondos de las actividades de inversión:		
Compra de acciones	(2,011,309)	(8,822,808)
Flujo de fondos de las actividades de financiamiento:		
Obligaciones financieras	1,085,000	2,715,000
Porción corriente de obligaciones a largo plazo	540,000	0
Intereses en obligaciones financieras	279,432	182,259
Obligaciones financieras a largo plazo	(385,998)	6,398,752
Préstamos de accionistas	(35,000)	35,000
	<u>1,483,434</u>	<u>9,331,011</u>
Fondos netos utilizados en actividades de financiamiento	1,483,434	9,331,011
Incremento (disminución) neta de fondos	792,791	11,164
Flujo de fondos al inicio	<u>11,164</u>	<u>0</u>
Flujo de fondos al cierre	<u>803,955</u>	<u>11,164</u>

Las notas explicativas anexas 1 a 10 son parte integrante de los estados financieros

MEMBER OF

POLARIS™

INTERNATIONAL

An International Group of Accountants of 50 countries around the world



INMOEMP S.A.

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

NOTA 1.- OPERACIONES

INMOEMP S.A., fue constituida en Quito- Ecuador el 27 de marzo del 2000, y se inscribió en el Registro Mercantil el 29 de mayo del 2000; su objeto social principal es: asesoramiento empresarial económico y técnico a instituciones y sociedades privadas y públicas; prestación de servicios de administración gerencial; participación en la implantación de establecimientos industriales, comerciales y productivos en general; así como la compra, venta, arrendamiento y administración de bienes inmuebles y la comercialización, importación y exportación de bienes muebles y mercaderías de uso y consumo humano.

El 13 de marzo del 2000, en circunstancias en las cuales la economía del país atravesaba por un progresivo deterioro, el Congreso Nacional aprobó la Ley de Transformación Económica del Ecuador mediante la cual se estableció el canje de los sucres en circulación por dólares estadounidenses. Previo a la conversión de la contabilidad a dólares, y según lo requerido por la Norma Ecuatoriana de Contabilidad (NEC) 17 "Conversión de Estados Financieros para Efectos de Aplicar el Esquema de Dolarización", las empresas debieron ajustar el valor de sus activos y pasivos no monetarios y del patrimonio para corregir el efecto de la brecha acumulada entre la inflación local y la devaluación del sucre con respecto al dólar estadounidense hasta el 31 de marzo del 2000. Las medidas económicas adoptadas en el 2000 revirtieron, en términos generales, la tendencia de deterioro arriba mencionada, cuya aplicación ha posibilitado una marcada recuperación de la actividad económica en el año 2001, caracterizada particularmente por la reducción en la tasa de inflación. La consolidación del proceso de recuperación dependerá, entre otros factores que el Ecuador obtenga nuevas inversiones y financiamiento externo, de la reestructuración del sistema financiero, de la canalización de recursos hacia el sector productivo y particularmente del mejoramiento de los índices de productividad y competitividad del sector real de la economía.



NOTA 2.- RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS Y PRACTICAS CONTABLES MAS 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. La preparación de 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 en la revelación de activos y pasivos contingentes.

b) Inversiones en acciones.-

Se muestran al costo de adquisición, más el valor nominal de los dividendos acciones, ajustadas al Valor Patrimonial Proporcional certificado por la entidad receptora de las inversiones.

c) Reserva de capital .-

La NEC 17 establece que los ajustes por inflación y por corrección de brecha entre inflación y devaluación de las cuentas Capital, Reservas y Aportes para futuras capitalizaciones originados en el proceso de conversión de los registros contables de sucres a dólares estadounidenses al 31 de marzo del 2000, deben imputarse a la cuenta Reserva por revalorización del patrimonio a ser incluida, junto con el saldo de la cuenta Reexpresión monetaria, en el rubro Reserva de capital.

El 19 de diciembre del 2001, la Superintendencia de Compañías mediante Resolución publicada en el Registro Oficial 483 del 28 de diciembre del 2001, dictó las normas y procedimientos a las que se someterán las compañías que estén bajo su control para la capitalización del saldo acreedor de las cuentas Reserva de capital, Reserva por valuación y Reserva por donaciones; en todos los casos esta decisión tendrá que ser aprobada previamente por la Junta General de Socios y/o Accionistas o de la entidad que haga sus veces.

d) Cuentas de resultados -

Se registran por el método de lo devengado.



NOTA 3.- EFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES

Al 31 de diciembre del 2001, está constituido por saldos en cuentas corrientes en un banco local y uno del exterior, originados principalmente en dividendos ganados y anticipados; mismos que no devengan intereses. Esta liquidez temporal, según manifestaciones de la Administración de la Compañía, será destinada al pago de obligaciones financieras.

NOTA 4.- INVERSIONES EN ACCIONES

Al 31 de diciembre del 2001, estaba conformada por 13,829,785 acciones nominativas de US\$ 1 cada una, del PRODUBANCO S.A., actualizadas al Valor Patrimonial Proporcional. A esa fecha su participación accionaria en el patrimonio del Banco era del 44.04%. El 95.68% de las acciones a su valor nominal, se encontraban cedidas en garantía por préstamos de corto y largo plazo. (Véase Notas 5 y 7)

Durante el año 2001, la Compañía recibió dividendos en efectivo por US\$ 833.380, correspondiente a los resultados del año 2000, los cuales se encuentran registrados en ingresos del período.

NOTA 5.- OBLIGACIONES BANCARIAS DE CORTO PLAZO

Al 31 de diciembre del 2001, comprende:

Institución	Capital	Plazo original	Tasa anual
Banco de Guayaquil	2,000,000	1 año	12%
AustroBank	1,800,000	365 días	12%
Total	3,800,000		

NOTA 6.- DIVIDENDOS ANTICIPADOS

Al 31 de diciembre del 2001, corresponde a dividendos recibidos por anticipado del PRODUBANCO S.A., sobre una estimación de utilidades del 2001 de esa Entidad Financiera.



NOTA 7.- OBLIGACIONES BANCARIAS DE LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre del 2001, comprende:

Institución	Capital	Plazo original	Tasa anual
Pacífico	3,392,754	6 años	13.50%
Citibank	2,160,000	6 años	Libor + 6 puntos
Pichincha	1,000,000	6 años	12.00%
	6,552,754		
Porción corriente	(540,000)		
Total	6,012,754		

NOTA 8.- IMPUESTO A LA RENTA

A continuación una demostración de la conciliación tributaria del impuesto a la renta, al 31 de diciembre del 2001.

Pérdida neta del ejercicio	(514,034)
Ingresos exentos (1)	(833,380)
Gastos no deducibles:	
Intereses (2)	497,822
Otros (3)	41,705
Pérdida tributaria	<u>(807,887)</u>

(1) Dividendos recibidos en efectivo.

(2) Intereses causados y/o pagados sobre créditos externos no registrados en el Banco Central del Ecuador.

(3) Principalmente gastos relacionados con ingresos exentos.



NOTA 9.- CAPITAL SOCIAL

El capital autorizado, suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2001 comprende 931.483 acciones ordinarias de valor nominal de US\$1 cada una.

La Junta General extraordinaria de Accionistas celebrada el 13 de julio del 2000, aprobó incrementar el capital social en US\$ 930.683 mediante la aportación de acciones del PRODUBANCO S.A., que mantenían los accionistas, mismo que fue escriturado e inscrito en el Registro Mercantil el 5 de octubre del 2000.

NOTA 10.- EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2001 y la fecha de emisión del informe de los auditores externos, enero 30 del 2002, 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.