



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

**A los Accionistas de:
INMOEMP S.A.**

Hemos auditado los balances generales adjuntos de INMOEMP S.A., al 31 de diciembre del 2002 y 2001 y los correspondientes estados de resultados, de evolución de 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 consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría.

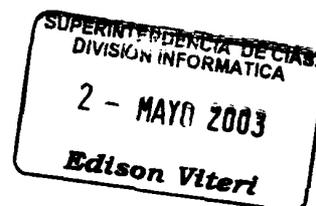
Nuestro examen fue efectuado de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Auditoría – (NEAs). Estas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo. Una auditoría 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 2002 y 2001, el resultado 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 – (NECs).

Enero 27, 2003

Registro en la
Superintendencia de
Compañías N. 018

Edgar Núñez
Representante Legal



MEMBER OF

POLARIS™

INTERNATIONAL

An International Group of Accountants in 50 countries around the world



INMOEMP S.A.

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

(expresado en dólares estadounidenses)

ACTIVOS	Notas	2002	2001
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y sus equivalentes	3	37,637	803,955
Inversiones temporales	4	675,000	0
Pagos anticipados		513	2
Total		<u>713,150</u>	<u>803,957</u>
Inversiones en acciones	5	<u>35,771,103</u>	<u>29,373,313</u>
TOTAL		<u>36,484,253</u>	<u>30,177,270</u>
PASIVOS			
PASIVOS CORRIENTES			
Obligaciones bancarias a corto plazo	6	1,800,980	3,800,000
Porción corriente de obligaciones a largo plazo		740,000	540,000
Intereses en obligaciones bancarias		409,682	461,691
Cuentas y documentos por pagar	7	226,391	0
Dividendos anticipados	8	1,778,203	1,673,405
Total		<u>4,955,256</u>	<u>6,475,096</u>
OBLIGACIONES BANCARIAS A LARGO PLAZO	9	6,277,200	6,012,754
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS (véase estado adjunto)	10,11	<u>25,251,797</u>	<u>17,689,420</u>
TOTAL		<u>36,484,253</u>	<u>30,177,270</u>

Las notas explicativas anexas 1 a 12 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 RESULTADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002 y 2001**

(expresado en dólares estadounidenses)

	Notas	2,002	2,001
INGRESOS			
Valuación de inversiones en acciones al VPP	4,5,8	8,815,112	833,380
Rendimientos financieros		10,566	20,976
		<u>8,825,678</u>	<u>854,356</u>
GASTOS			
Generales		92,615	74,958
Financieros	8	1,170,524	1,293,383
Otros		162	48
		<u>1,263,301</u>	<u>1,368,389</u>
Utilidad (pérdida) neta	8	<u>7,562,377</u>	<u>(514,033)</u>

Las notas explicativas anexas 1 a 12 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
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002 Y 2001**
(expresado en dólares estadounidenses)

	Capital Social	Aportes para futura capitalización	Reserva por valuación	Reserva de capital	Utilidades (déficit) acumuladas	Total
Diciembre 31, 2000	931,483	8,487,004	567,717	0	(335,743)	9,650,461
Dividendos acción				9,425,395		9,425,395
Ajusta al valor patrimonial proporcional de 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
Reclasificación				304,686	(304,686)	0
Utilidad neta					7,562,377	7,562,377
Diciembre 31, 2002	931,483	8,487,004	0	9,425,395	6,407,915	25,251,797

Las notas explicativas anexas 1 a 12 son parte integrante de los estados financieros





INMOEMP S.A.

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

	2002	2001
Flujo de operaciones:		
Utilidad (pérdida) neta	7,562,377	(514,033)
Cambios en activos y pasivos		
Cuentas por cobrar accionistas	0	161,309
Pagos anticipados	(511)	(2)
Cuentas y documentos por pagar	226,391	(13)
Dividendos anticipados	104,798	1,673,405
Inversiones en acciones	(6,172,477)	0
	<u>(5,841,799)</u>	<u>1,834,699</u>
Fondos netos provistos de las operaciones	1,720,578	1,320,666
Flujo de fondos de las actividades de inversión:		
Compra de acciones	(225,313)	(2,011,309)
Flujo de fondos de las actividades de financiamiento:		
Incremento en inversiones en valores	(675,000)	0
Obligaciones financieras	(1,999,020)	1,085,000
Porción corriente de obligaciones a largo plazo	200,000	540,000
Intereses en obligaciones financieras	(52,009)	279,432
Obligaciones financieras a largo plazo	264,446	(385,998)
Préstamos de accionistas	0	(35,000)
	<u>(2,261,583)</u>	<u>1,483,434</u>
Fondos netos utilizados en actividades de financiamiento	(2,261,583)	1,483,434
Incremento (disminución) neta de fondos	(766,318)	792,791
Flujo de fondos al inicio	<u>803,955</u>	<u>11,164</u>
Flujo de fondos al cierre	<u>37,637</u>	<u>803,955</u>

Las notas explicativas anexas 1 a 12 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 2002 Y 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.

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 2.- RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

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 los saldos originales 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.

b) Inversiones temporales.-

Se registra al valor de los depósitos más los intereses devengados al cierre del ejercicio.

c) Inversiones en acciones.-

Se muestran al costo histórico o al valor ajustado y convertido a dólares de acuerdo a lo establecido en la NEC 17, según corresponda, el cual no excede el valor patrimonial proporcional certificado por la entidad receptora de las inversiones.

Las inversiones en acciones de la Compañía por representar el 44.45% del patrimonio de la receptora y ejercer influencia significativa, se muestran al valor patrimonial determinado bajo el método de participación. Con base en dicho método, la participación de la Compañía en las ganancias o pérdidas de la entidad receptora de las inversiones es cargada a los resultados del ejercicio.



NOTA 2.- RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

(continuación)

d) Reserva de capital .-

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

d) Cuentas de resultados

Se registran por el método de lo devengado.

NOTA 3.- EFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES

Al 31 de diciembre del 2002, está constituido por saldos en cuentas corrientes en un banco local y uno del exterior, mismos que no devengan intereses.

NOTA 4.- INVERSIONES TEMPORALES

Al 31 de diciembre del 2002, inversiones temporales corresponde a un depósito a plazo en una institución financiera del país, a un plazo de 40 días, y una tasa de rendimiento del 4.07% anual.

NOTA 5.- INVERSIONES EN ACCIONES

Al 31 de diciembre del 2002, estaba conformada por 14.848.053 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 44.45%. Aproximadamente el 95% 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 2002, la Compañía recibió dividendos en efectivo por US\$ 2.642.635, correspondiente a los resultados del año 2001, los cuales fueron acreditados de la cuenta inversiones en acciones, por considerarlos una recuperación de su costo siguiendo los lineamientos de la NEC 18, sobre contabilización de inversiones



A continuación una demostración del movimiento de la cuenta inversiones en acciones durante el año 2002:

	US\$
Saldo al inicio	29.373.313
Adquisiciones	225.313
Dividendos recibidos en efectivo	(2.642.635)
Valuación al valor patrimonial proporcional	8.815.112
Saldo al cierre	<u>35.771.103</u>

NOTA 6.- OBLIGACIONES BANCARIAS A CORTO PLAZO

Al 31 de diciembre del 2002, comprende:

Institución	Capital	Plazo original	Tasa anual
AustroBank	1,800,000	1 año	12%
Banco del Pacifico	980		13.5%
Total	<u>1,800,980</u>		

NOTA 7.- CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2002, incluye US\$ 225.313 por la compra de 137.449 acciones del PRODUBANCO S.A.. Esta obligación vence en noviembre del 2003 y devenga una tasa de interés anual del 6%.

NOTA 8.- DIVIDENDOS ANTICIPADOS

Al 31 de diciembre del 2002, corresponde a dividendos en efectivo recibidos por anticipado del PRODUBANCO S.A., sobre una estimación de utilidades del 2002 de esa Entidad Financiera.



NOTA 9.- OBLIGACIONES BANCARIAS DE LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre del 2002, comprende:

Pacífico	2,218,308	6 años	13.50%
Citibank	2,160,000	6 años	Libor + 6 puntc
Guayaquil	1,638,892	6 años	12.00%
Pichincha	1,000,000	6 años	12.00%
	<u>7,017,200</u>		
Porción corriente	<u>(740,000)</u>		
Total	<u>6,277,200</u>		

NOTA 10.- IMPUESTO A LA RENTA

A continuación una demostración de la conciliación tributaria del impuesto a la renta, al 31 de diciembre, preparada por la Administración de la Compañía.

	<u>2002</u>	<u>2001</u>
Utilidad Perdida) neta del ejercicio	7.562.377	(514.033)
(menos) Ingresos exentos :		
Valuación de inversiones en acciones al VPP	8.815.112	(833.380)
Más gastos no deducibles:		
Intereses (1)	415.093	497.822
Otros (2)	<u>440.918</u>	<u>41.705</u>
Base imponible negativa	<u>(396.724)</u>	<u>(807.886)</u>

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

(2) Corresponde al 5% de los ingresos exentos .



NOTA 11.- CAPITAL SOCIAL

El capital autorizado, suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2002 corresponde a 931.483 acciones ordinarias de valor nominal de US\$1 cada una.

NOTA 12.- EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2002 y la fecha de emisión del informe de los auditores externos, enero 27 del 2003, 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.