

INMOBILIARIA PLAZA REAL S. A. (INMOREALSA)

ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre del 2001

(Con el Informe de los Auditores Independientes)



HERRERA CHANG

& asociados

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Directores y Accionistas de

INMOBILIARIA PLAZA REAL S. A. (INMOREALSA)

Hemos auditado el estado de situación adjunto de **INMOBILIARIA PLAZA REAL S. A. (INMOREALSA)** al 31 de diciembre del 2001, y los correspondientes estados de resultados, de evolución del patrimonio y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha. La preparación de estos estados financieros es responsabilidad de la administración de la Compañía. Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros en base a nuestra auditoría.

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas de auditoría aceptadas en el Ecuador. Estas normas requieren que planifiquemos y realicemos nuestro trabajo con el fin de obtener una seguridad razonable de que los estados financieros no contienen errores significativos. La auditoría incluye un examen en base a pruebas selectivas, de la evidencia que respaldan las cifras e informaciones reveladas en los estados financieros. La auditoría también incluye la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones importantes efectuadas por la administración, así como la evaluación de la presentación general de los estados financieros en su conjunto. Consideramos que nuestra auditoría ofrece una base razonable para nuestra opinión.

La Compañía no ha registrado la entrega del 40% del área útil vendible de terrenos, consecuentemente al 31 de diciembre del 2001 los inventarios de lotes urbanizados están sobrestimados y los ingresos estarían subestimados en US\$21.304.

La Junta General de Accionistas celebrada el 3 de enero del 2002 resolvió la disolución y liquidación voluntaria o anticipada de la Compañía, los estados financieros adjuntos no incluyen ningún ajuste relacionado con la recuperación y clasificación de los montos de los activos, o los montos y la clasificación de pasivos, que podrían resultar de esta resolución.

En nuestra opinión, excepto por la sobrestimación de inventarios y por los efectos de los ajustes que pudieran surgir por la liquidación de la Compañía, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, la situación financiera de **INMOBILIARIA PLAZA REAL S. A. (INMOREALSA)**. al 31 de diciembre del 2001, los resultados de sus operaciones, los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con las normas de contabilidad establecidas por la Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador.

WJ

Carchi 601 y Quisquís, Guayaquil - Ecuador

Teléfono: (593-4) 2292000
Fax: (593-4) 2281946

e-mail: herreraf@impsat.net.ec

P.O. Box: 09-01-8325

Herrera Chang & Asociados es una Firma Corresponsal de RSM International, asociación de firmas independientes de contabilidad y consultoría.



HERRERA CHANG

& asociados

En el año 2001, la Compañía ajustó a valor de mercado los lotes disponibles a US\$ 177,43 el m2., cuyo efecto fue incrementar Inventarios y Reserva por valuación en US\$ 2.663.611.

La Compañía en diciembre 31 del 2001 realizó transferencia de activos y pasivos a su accionista, Promotora Inmobiliaria L.F.G. S. A., por un monto de US\$ 1.108.545.

La Compañía presenta sus estados financieros en US Dólares, de acuerdo a disposiciones de la Ley para la Transformación Económica del Ecuador y de la Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador.

Herrera Chang & Asociados
N° de Registro de la
Superintendencia de
Compañías: 010

Miulin Chang de Herrera
Miulin Chang de Herrera
Socia

Abril 8, 2002

Carchi 601 y Quisquis, Guayaquil - Ecuador

Teléfono: (593-4) 2292000
Fax: (593-4) 2281946

e-mail: herreraf@impsat.net.ec

P.O. Box: 09-01-8325

Herrera Chang & Asociados es una Firma Corresponsal de RSM International, asociación de firmas independientes de contabilidad y consultoría.

INMOBILIARIA PLAZA REAL S. A. (INMOREALSA)

(Guayaquil - Ecuador)

ESTADO DE SITUACION

31 de diciembre del 2001

Activos

Activo corriente:

Caja y bancos US\$ 15.398

Inventarios:

Obras en ejecución (nota 5) 646.132

Lotes urbanizados (nota 4) 3.651.015

Total inventarios 4.297.147

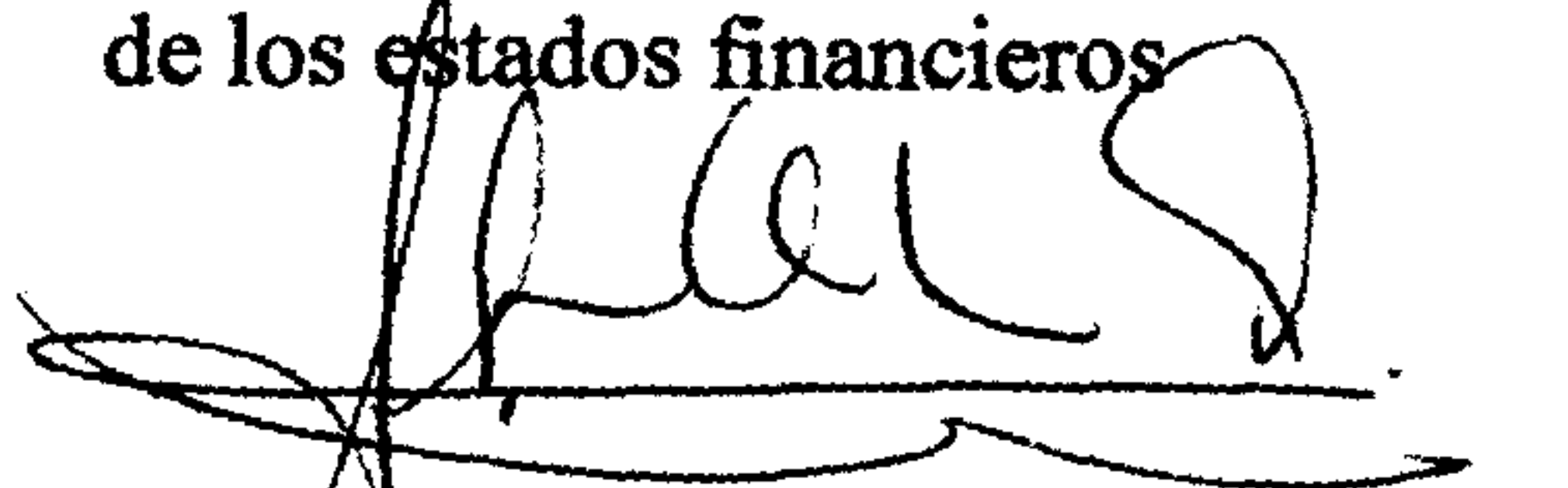
Gastos pagados por anticipados 344

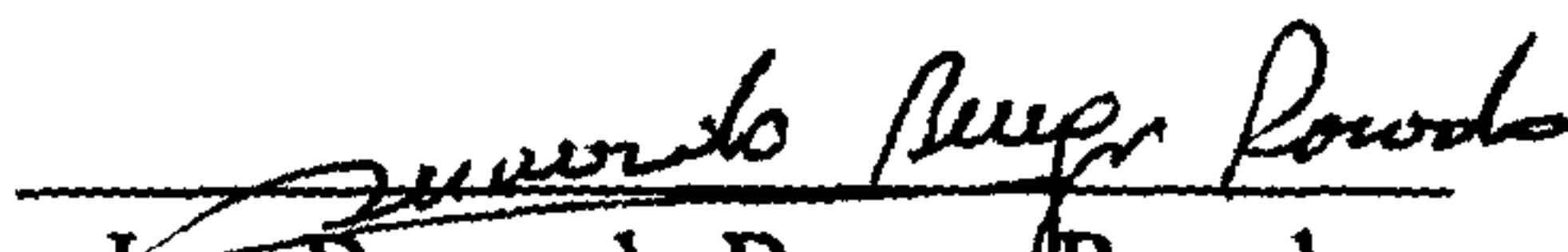
Total activo corriente 4.312.889

Muebles y equipos 882

Menos depreciación acumulada 77

Total muebles y equipos, neto (nota 6) 805

US\$ 4.313.694Las notas adjuntas son parte integrante
de los estados financieros

 Ing. José Luis Velasco Moreno
 Gerente General


 Ing. Bernardo Burgos Rosado
 Contador General

INMOBILIARIA PLAZA REAL S.A. (INMOREALSA)
(Guayaquil - Ecuador)

ESTADO DE SITUACION
31 de diciembre del 2001

Pasivos y Patrimonio

Pasivo corriente:

Sobregiros bancarios	US\$	9.592
Cuentas por pagar-		
Relacionadas y accionistas (nota 3)		401.980
Gastos acumulados por pagar		<u>2.697</u>
Total pasivo corriente		414.270

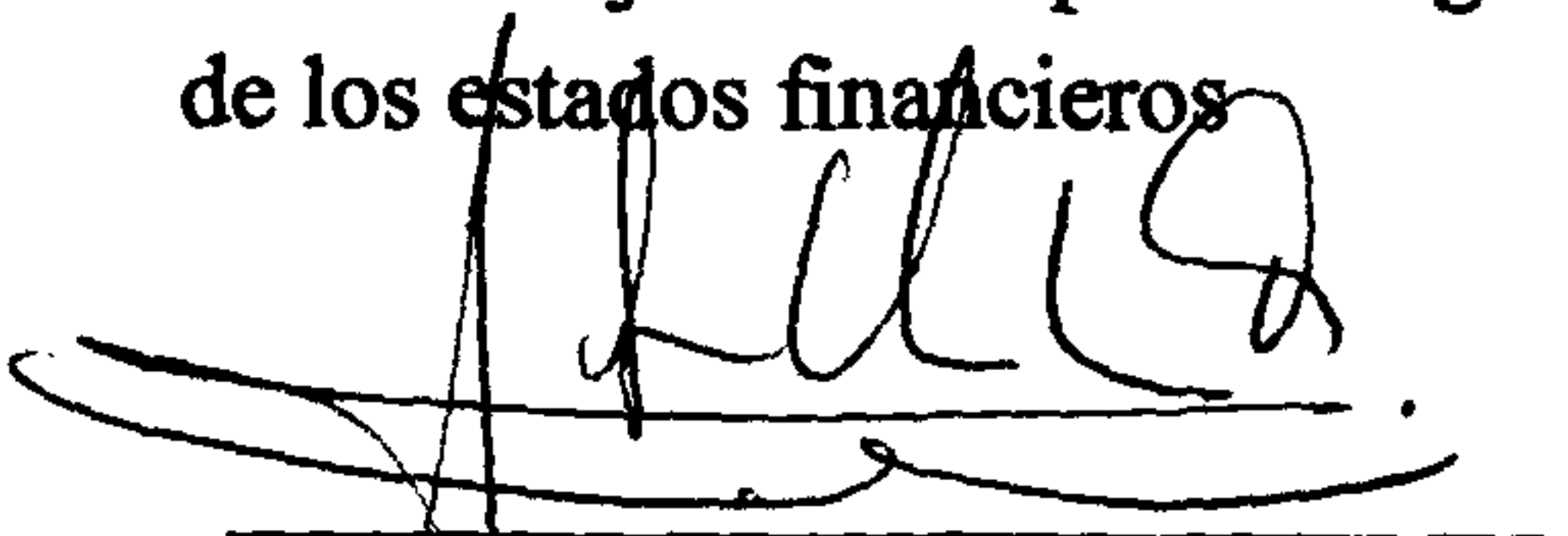
Deuda a largo plazo -

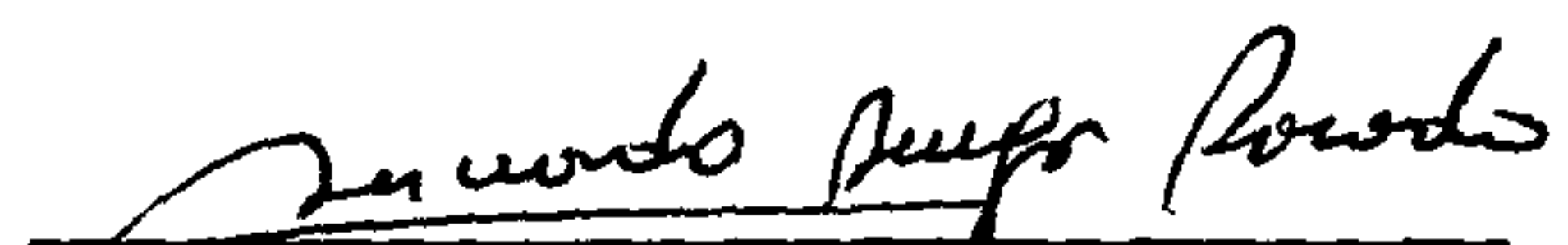
Accionistas (nota 3)	<u>1.070.102</u>
Total pasivos	1.484.372

Patrimonio:

Capital acciones - 20.000 acciones ordinarias y nominativas de US\$0.04 cada una.	800
Aporte para aumento de capital	228.879
Reserva por valuación (nota 4)	2.663.611
Pérdidas acumuladas	<u>(63.967)</u>
Total patrimonio	<u>2.829.322</u>
	US\$ <u>4.313.694</u>

Las notas adjuntas son parte integrante
de los estados financieros


Ing. José Luis Velasco Moreno
Gerente General


Ing. Bernardo Burgos Rosado
Contador General

INMOBILIARIA PLAZA REAL S.A. (INMOREALSA)

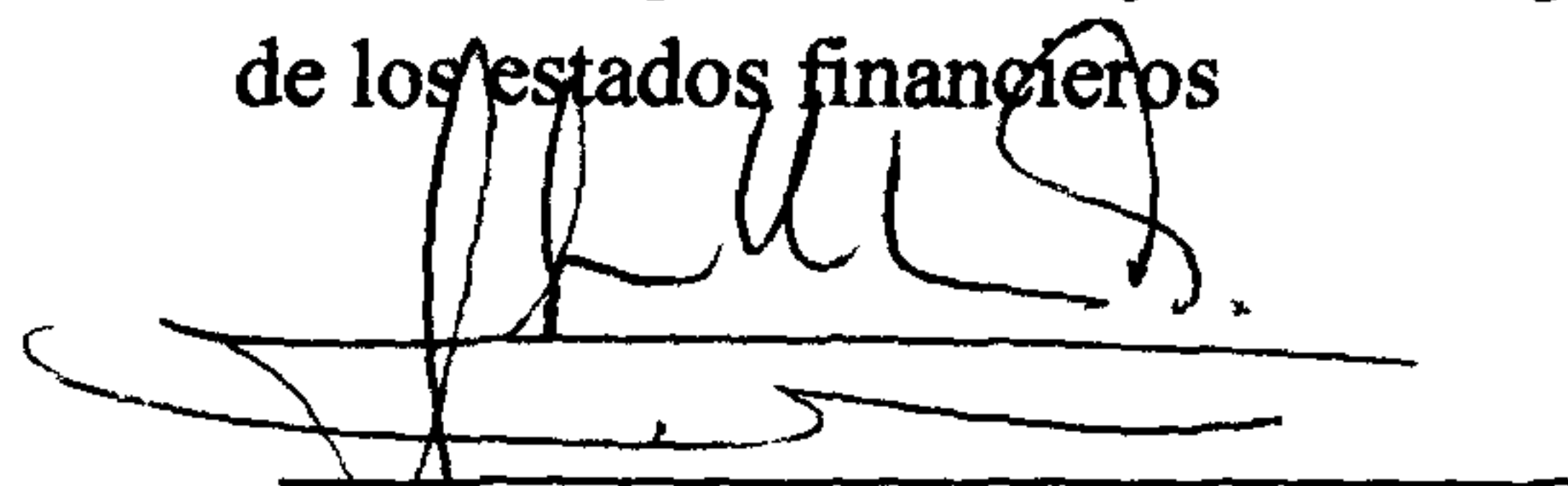
(Guayaquil - Ecuador)

ESTADO DE RESULTADOS

Por el año terminado el 31 de diciembre del 2001

Ventas netas		US\$	392.983
Costo de ventas			<u>290.529</u>
Utilidad bruta			102.454
Gastos de operación:			
Gastos administrativos (nota 3)	106.091		
Gastos de ventas	<u>5.261</u>		
Total gastos de operación			<u>111.352</u>
Pérdida operacional			(8.898)
Otros ingresos (egresos)-			
Intereses y comisiones, neto			<u>(52.711)</u>
Pérdida neta		US\$	<u>(61.609)</u>

Las notas explicativas adjuntas son parte integrante
de los estados financieros


Ing. José Luis Velasco Moreno
Gerente General

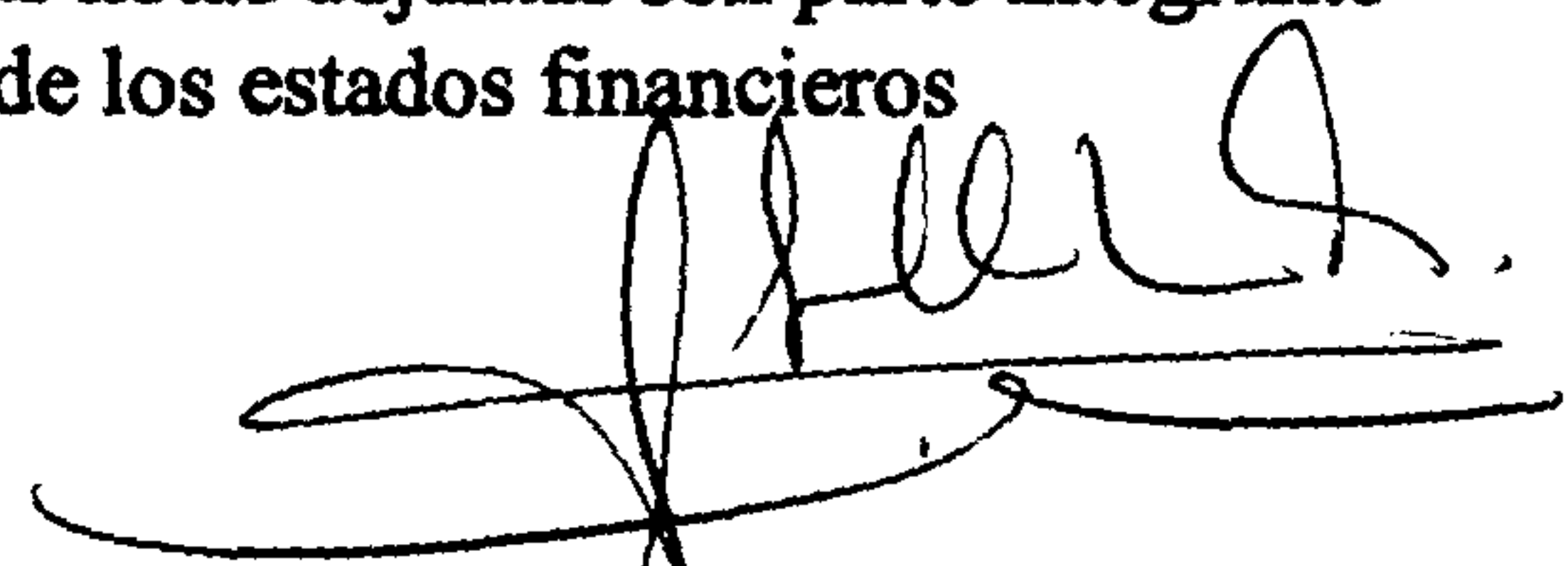

Ing. Bernardo Burgos Rosado
Contador General

INMOBILIARIA PLAZA REAL S. A. (INMOREALSA)
ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO

Por el año terminado el 31 de diciembre del 2001

		Capital acciones	Aporte para aumento de capital	Reserva de valuación	Pérdidas acumuladas	Total
Saldo al inicio del año, previamente informado	US\$	800	228.879	0	1.949	231.628
Ajustes años anteriores (nota 7)		0	0	0	(4.308)	(4.308)
Saldo al inicio del año, ajustado		800	228.879	0	(2.358)	227.320
Valuación de terrenos (nota 4)		0	0	2.663.611	0	2.663.611
Pérdida neta		0	0	0	(61.609)	(61.609)
Saldo al final del año	US\$	800	228.879	2.663.611	(63.967)	2.829.322

 Las notas adjuntas son parte integrante
de los estados financieros


 Ing. José Luis Velasco Moreno
Gerente General


 Ing. Bernardo Burgos Rosado
Contador General

INMOBILIARIA PLAZA REAL S.A. (INMOREALSA)**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**

Por el año terminado el 31 de diciembre del 2001

Aumento (disminución) en efectivo

Flujos de efectivo provisto por las actividades de operación:

Efectivo recibido de clientes	US\$ 1.896.619	
Efectivo pagado a proveedores y empleados	<u>(961.644)</u>	
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		934.975

Flujos de efectivo utilizado en las actividades de inversión-

Adquisición de propiedades y equipos		(433)
--------------------------------------	--	-------

Flujos de efectivo provisto por las actividades de financiamiento:

Aumento neto en sobregiros bancarios	9.592	
Disminución neto en préstamos de accionistas	<u>(930.659)</u>	
Efectivo neto utilizado por las actividades de financiamiento		(921.066)

Aumento neto del efectivo		<u>13.476</u>
---------------------------	--	---------------

Efectivo al inicio del año		1.922
----------------------------	--	-------

Efectivo al final del año	US\$	<u>15.398</u>
---------------------------	------	---------------

PASAN

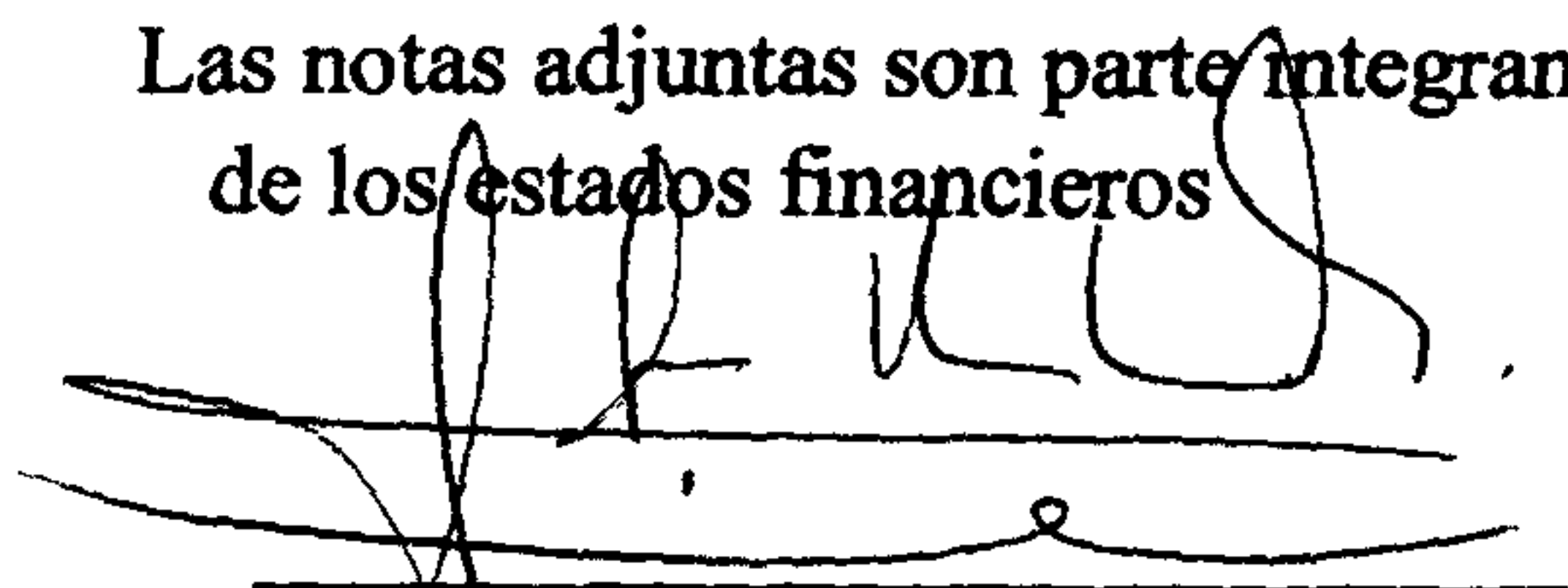
INMOBILIARIA PLAZA REAL S.A. (INMOREALSA)

VIENEN

Conciliación de la pérdida neta con el efectivo neto
provisto por las actividades de operación

Pérdida neta		US\$ (61.609)
Partidas de conciliación entre la pérdida neta con el efectivo neto provisto por las actividades de operación:		
Depreciación		66
Cambios en activos y pasivos		
Disminución en cuentas por cobrar	428.334	
Aumento en inventarios	(391.952)	
Aumento en gastos pagados por anticipado	(344)	
Aumento en anticipo de clientes	973.902	
Disminución en cuentas por pagar	(16.119)	
Aumento en gastos acumulados por pagar	<u>2.697</u>	
Total cambios en activos y pasivos		<u>996.518</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		US\$ <u>934.975</u>

Las notas adjuntas son parte integrante
de los estados financieros


Ing. José Luis Velasco Moreno
Gerente General


Ing. Bernardo Burgos Rosado
Contador General

INMOBILIARIA PLAZA REAL S.A. (INMOREALSA)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre del 2001

1.- Operaciones

INMOBILIARIA PLAZA REAL S. A. (INMOREALSA), se constituyó el 29 de diciembre de 1999 en la ciudad de Guayaquil. Su actividad principal es la compra-venta, alquiler, arrendamiento de propiedades; así como toda clase de operaciones inmobiliarias incluyendo el fraccionamiento y venta de lotes para vivienda. Actualmente está desarrollando el Proyecto Urbanístico "Plaza Real".

El 100% de las acciones de la Compañía son de propiedad de Promotora Inmobiliaria L.F.G. S.A., a partir del 2 de octubre del 2001.

En el año 1999, se formó una Asociación de Empresas denominada "Asociación Plaza Real" entre la Compañía INMOBILIARIA PLAZA REAL S. A. (INMOREALSA), y Promotora Inmobiliaria L.F.G. S. A. con el objeto de unir esfuerzos y patrimonio para el desarrollo, promoción, construcción y venta de un proyecto urbanístico denominado "Plaza Real", cuyo aporte será del 70% INMOREALSA y el 30% Promotora Inmobiliaria L.F.G. S. A.; en la que L.F.G. por los servicios que presta, cobra una comisión entre el 5 al 7% por venta, cobro y administración del proyecto.

La economía del País en el año 2001 fue alentadora, la inflación cayó a su menor nivel en 20 años del 91% al 22,44% y se obtuvo la mayor tasa de crecimiento de la región, el 5,4% del Producto Interno Bruto PIB.

Para el año 2002 se espera que continúe la evolución macroeconómica aunque con menor intensidad, el Banco Central del Ecuador estima un crecimiento del PIB del 4,5%, y la inflación de un dígito. Sin embargo, la inestabilidad y la continua dependencia de la caja fiscal de los recursos del petróleo y la falta de dinamismo en el incremento de productividad y competitividad de los bienes transables, podrían estar frenando la evolución macroeconómica esperada y hace que para este año se prevea un déficit de la balanza comercial.

El índice general nacional de precios al consumidor calculado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC) y la variación porcentual anual durante los últimos tres años son como sigue:

Año	Indices Inflación	
	Indice a diciembre	Porcentaje de variación anual
1999	448,70	60,70
2000	857,00	91,00
2001	1.049,31	22,44

2.- Resumen de las políticas importantes de contabilidad

Sus políticas importantes de contabilidad se detallan a continuación:

a) Bases de presentación

La Compañía lleva sus registros de contabilidad y prepara sus estados financieros de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad NEC y políticas y prácticas establecidas o permitidas por la Superintendencia de Compañías, entidad encargada de su control y vigilancia.

La diferencia principal entre las Normas Ecuatorianas de Contabilidad NEC y políticas y prácticas establecidas o permitidas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador y los principios de contabilidad generalmente aceptados es la siguiente:

- La conversión de estados financieros a US Dólares de acuerdo a las Normas Ecuatorianas de Contabilidad efectuada en el 2000, requirió el ajuste al estado de situación, partidas no monetarias, según índices de devaluación a partir del año 1991. Los principios de contabilidad generalmente aceptados requieren la conversión de todos los estados financieros, ajustando las partidas monetarias a costos históricos.

b) Inventarios

En este rubro se incluye, el costo de los terrenos urbanizados que están registrados según avalúo practicado por un perito independiente, que es inferior al valor de mercado.

c) Muebles y equipos

Los muebles y equipos están registrados al costo de adquisición convertidos a US dólares, efectuada de acuerdo a disposiciones legales vigentes.

Los muebles y equipos se deprecian por el método de línea recta basado en la vida útil estimada de los respectivos activos según los siguientes porcentajes anuales:

Maquinaria y equipo	10%
Muebles y enseres	10%
Otros activos	10%

d) Reconocimiento de ingresos y costos

La Compañía está desarrollando el proyecto urbanístico "Plaza Real". Sobre cuyos lotes suscribe Contratos de Reservación, Promesa de venta de inmueble y obras de urbanización y mandato para la construcción de villas, en asociación con Promotora Inmobiliaria L.F.G.; y sus clientes. Los ingresos los reconoce cuando transfiere la propiedad del terreno y/o a la terminación de la villa construida.

3.- Transacciones con partes relacionadas

La Compañía utiliza para sus operaciones oficinas de propiedad de una Compañía relacionada, sin costo alguno.

Recibe servicios de personal, proporcionado por la compañía relacionada Inmobiliaria Pivesa S. A., al costo.

La Compañía reconoce a compañía relacionada Promotora Inmobiliaria L.F.G. S. A comisiones entre el 5% y 7% por ventas, cobro y administración del proyecto urbanístico "Plaza Real".

Los saldos de cuentas por pagar a largo plazo se refieren a saldos de préstamos recibidos de Accionistas para la construcción de la urbanización Plaza Real. Estos préstamos generan intereses del 4% de interés anual y se cancelan en la medida que lo permitan las disponibilidades de la Compañía.

Un resumen de las principales transacciones con partes relacionadas es el siguiente, así:

	<u>US\$</u>
Intereses pagados	53.884
Comisiones pagadas	21.354
Gastos de personal	43.751

Al 31 de diciembre del 2001 se transfieren los siguientes activos y pasivos a la compañía Promotora Inmobiliaria L.F.G. S.A.

	<u>US\$</u>
Activos:	
Caja	100
Clientes	23.806
Relacionadas	981.120
Anticipo a proveedores	24.657
Otros	78.715
Cuentas por cobrar largo plazo	147
	<u>1.108.545</u>
Pasivos:	
Proveedores	1.141
Anticipo de clientes	970.813
Relacionadas	<u>971.955</u>

Los saldos con partes relacionadas que se presentan en el estado de situación resultan de las transacciones arriba indicadas.

4.- Inventarios

Al 31 de diciembre del 2001, el movimiento de los inventarios es el siguiente, así:

	En US\$				
	Saldo al				Saldo al
	31-12-2000	Avaluo	Ventas	Devolución	31-12-2001
Lotes urbanizados	1.241.012	2.663.611	-290.529	-36.922	3.651.015
Suministros y materiales	572	0	-572	0	0
Total	1.241.584	2.663.611	-291.101	-36.922	3.651.015

En agosto del 2001, la Compañía ajustó lotes de la Urbanización Plaza Real, con la cuenta Reserva por valuación por US\$2.663.611 de acuerdo con avalúo realizado por un perito evaluador.

La Compañía, al 31 de diciembre del 2001 dispone para la venta 19.589,03 m² en la Urbanización Plaza Real.

5.- Obras en ejecución

Al 31 de diciembre del 2001, un resumen de obras en ejecución es el siguiente:

	US\$
Construcción Casa Club y obras	97.768
Villas en construcción	548.364
	<u>646.132</u>

6.- Muebles y equipos

Al 31 de diciembre del 2001, el movimiento de muebles y equipos, es como sigue:

	En US\$			
	Saldo al	Adiciones	Ajustes	Saldo al
	31/12/00			31/12/01
Costo:				
Maquinarias y equipos	1.129	433	680	882
Muebles y enseres	1.266	0	1.266	0
Otros	1.333	0	1.333	0
Total costo	<u>3.728</u>	<u>433</u>	<u>3.279</u>	<u>882</u>
Depreciación acumulada	<u>97</u>	<u>66</u>	<u>86</u>	<u>77</u>
Muebles y equipos, neto	<u>3.631</u>			<u>805</u>

El cargo por depreciación de los muebles y equipos fue de US\$66.

7.- Ajuste de años anteriores

Corresponde a sobreestimación de cuentas por cobrar por US\$4.308.

8.- Evento subsecuentes

Con fecha 3 de enero del 2002, la junta general universal extraordinaria de accionistas de la compañía INMOBILIARIA PLAZA REAL S.A. (INMOREALSA) resolvió la disolución y liquidación voluntaria o anticipada de la Compañía.
