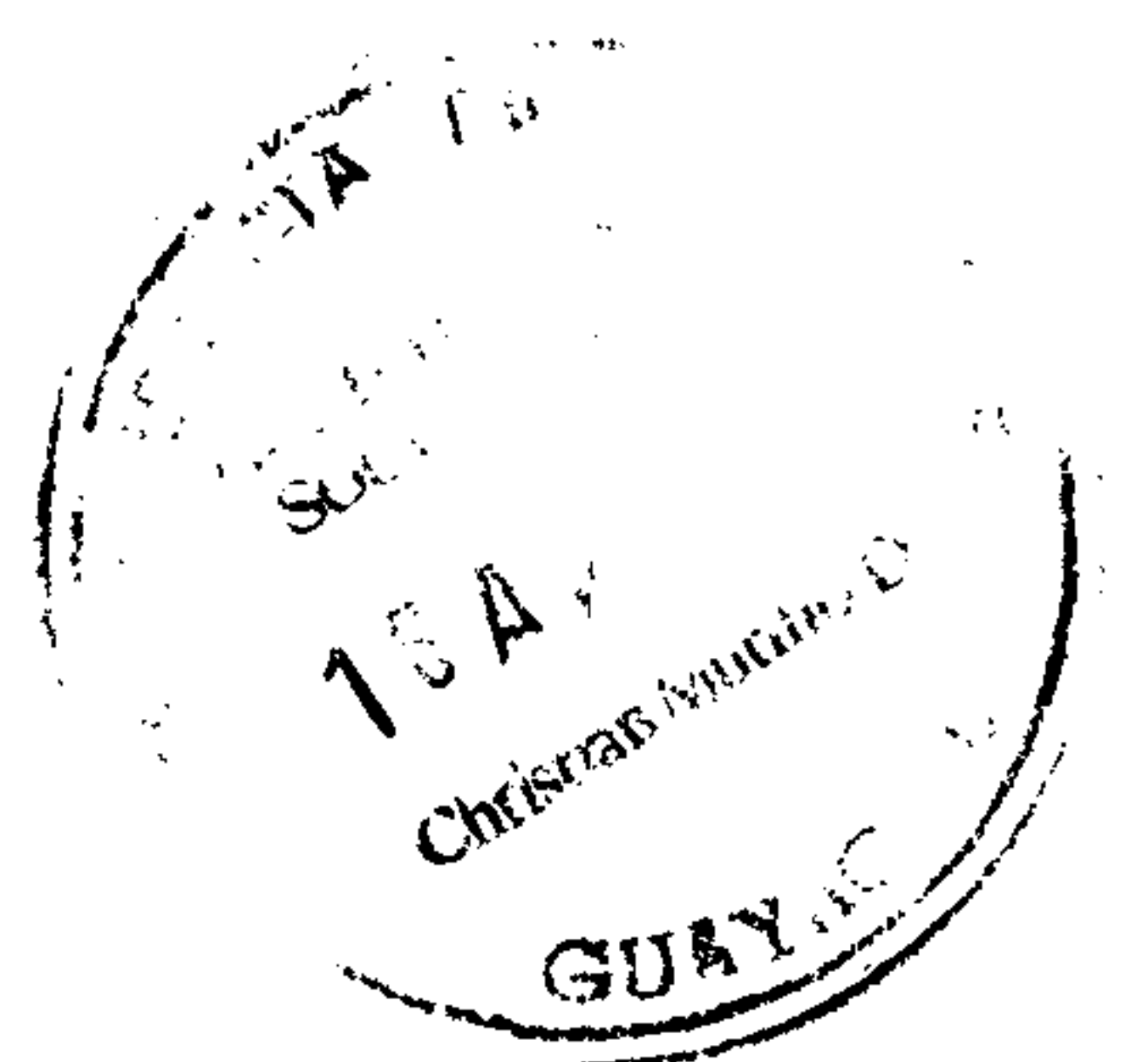


INMOBILIARIA PLAZA REAL S. A. (INMOREALSA)

ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre del 2002

(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 2002, 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 generalmente 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 respalda 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 en conjunto de los estados financieros. Consideramos que nuestra auditoría ofrece una base razonable para nuestra opinión.

Mediante Acta de Junta General de Accionistas de enero del 2002, la Compañía transfirió inventarios de terrenos y construcciones en proceso al valor de costo a Compañía Matriz. El costo de estos inventarios ascendía a US\$4.297.147 generándose una cuenta por cobrar que se liquidaría en la terminación del proceso de disolución y liquidación voluntaria. Esto no constituye soporte que respalde la transferencia de estos activos.

En nuestra opinión, excepto por lo mencionado en el párrafo anterior, los estados financieros mencionados en el primer párrafo, presentan razonablemente, la situación financiera de **INMOBILIARIA PLAZA REAL S. A. (INMOREALSA)** al 31 de diciembre del 2002, los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.

54

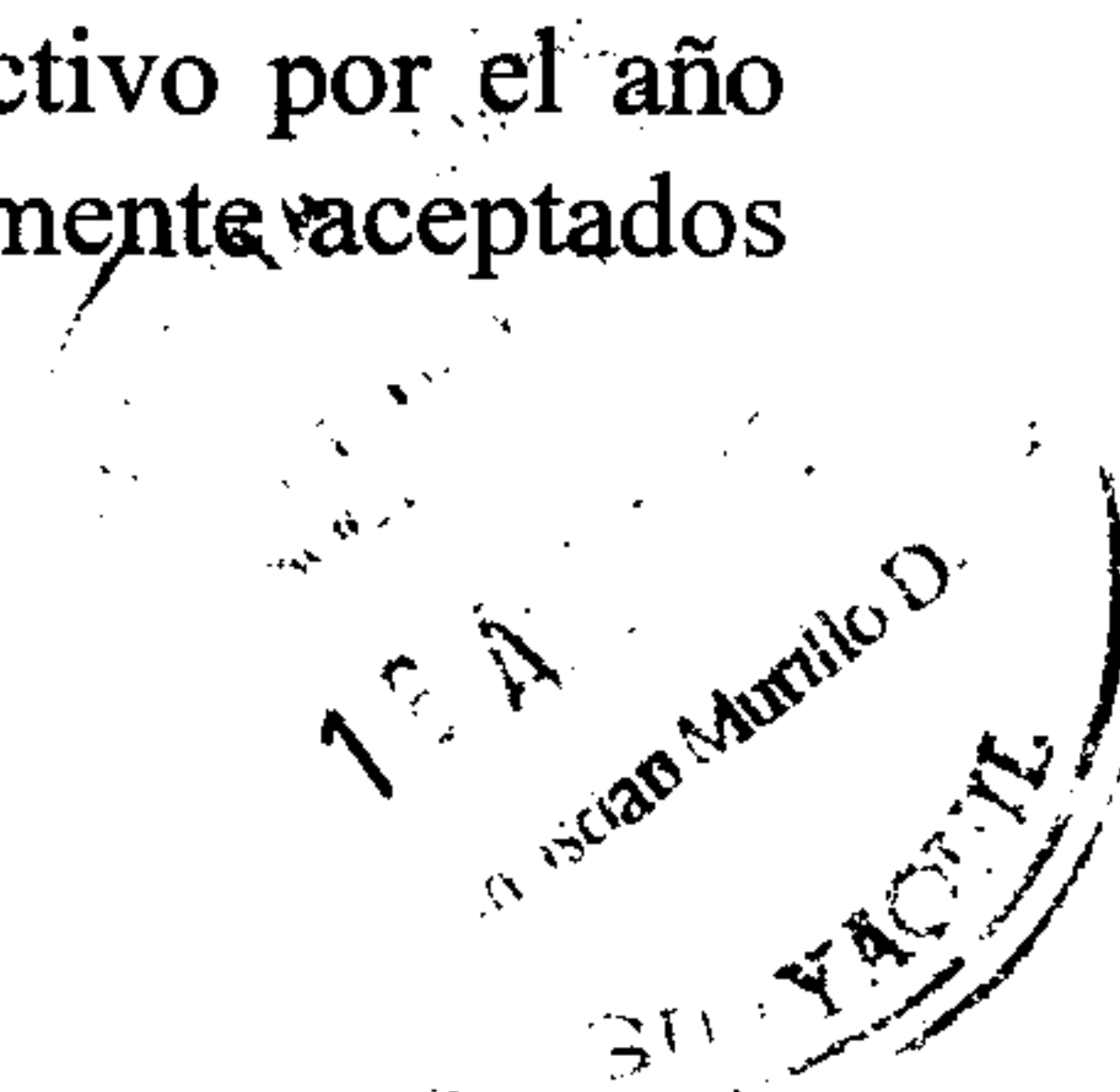
Carchi 601 y Quisquís, Guayaquil - Ecuador

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

La Junta General de Accionistas celebrada el 3 de enero del 2002 resolvió la disolución y liquidación voluntaria o anticipada de la Compañía, y la transferencia de las operaciones a la Compañía Matriz; disolución anticipada que fue aprobada por la Superintendencia de Compañías en febrero del 2003. Los activos y pasivos que tiene la Compañía Inmorealsa corresponde básicamente a transacciones con partes relacionadas.

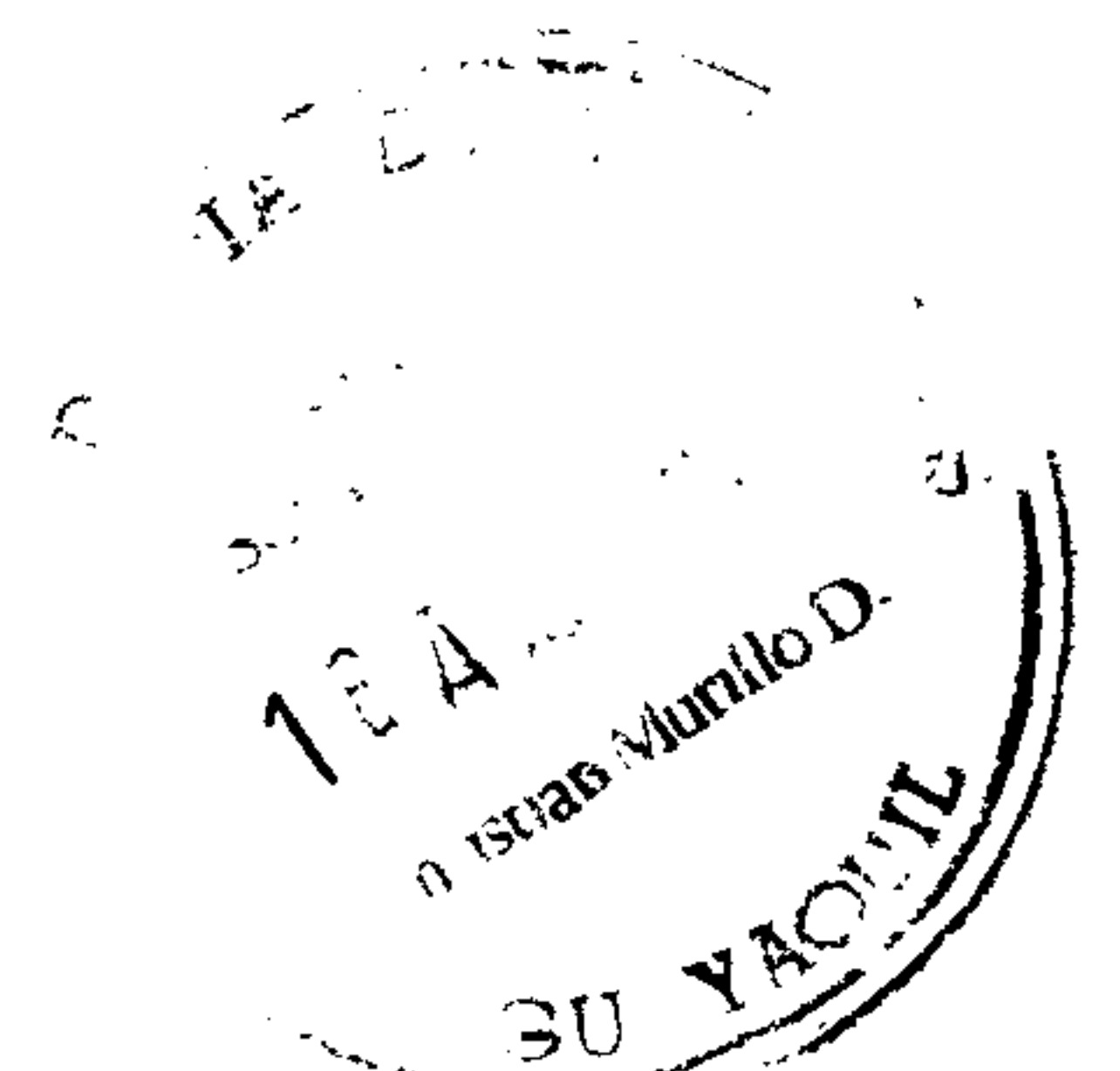
Herrera Chang & Asociados

Nº de Registro de la
Superintendencia de
Compañías: 010

Mirulin Chang de Herrera

Mirulin Chang de Herrera
Socia

Junio 5, 2003



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.

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

ESTADO DE SITUACION
31 de diciembre del 2002

Activos

Activo corriente:

Cuentas por cobrar - otras 1.015

Cuentas por cobrar largo plazo - relacionadas (nota 3) 4.297.147

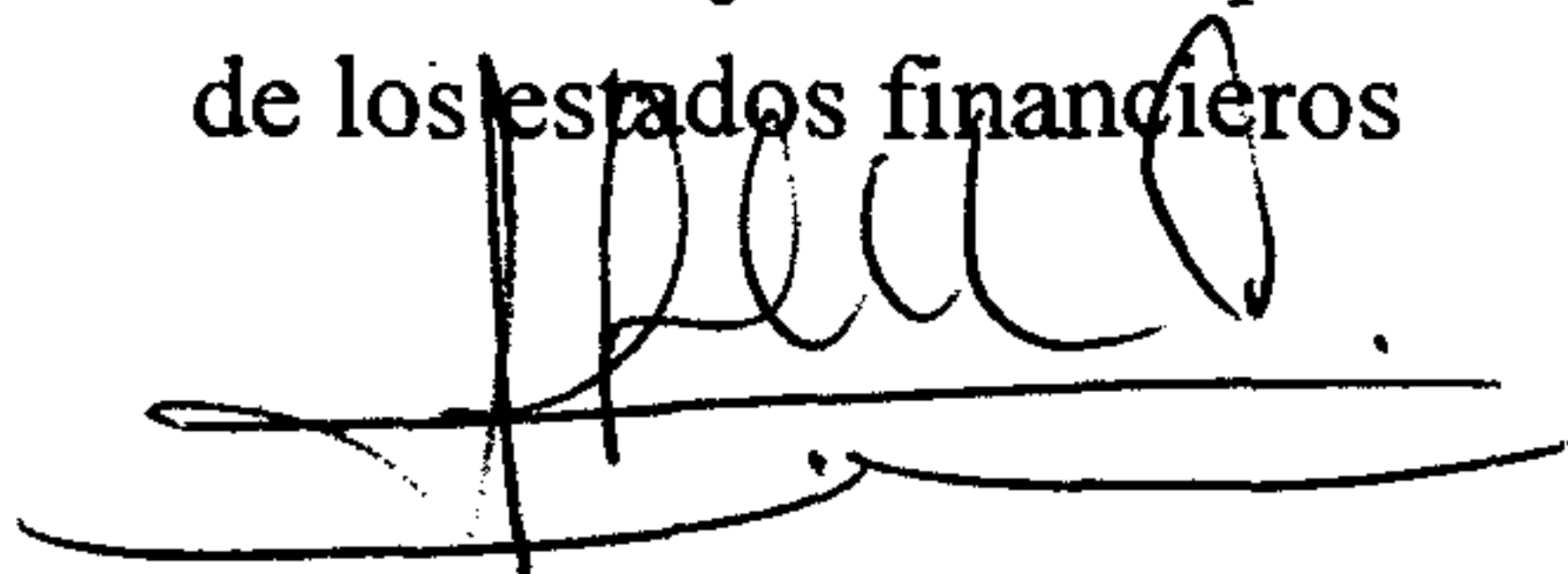
Muebles y equipos 882

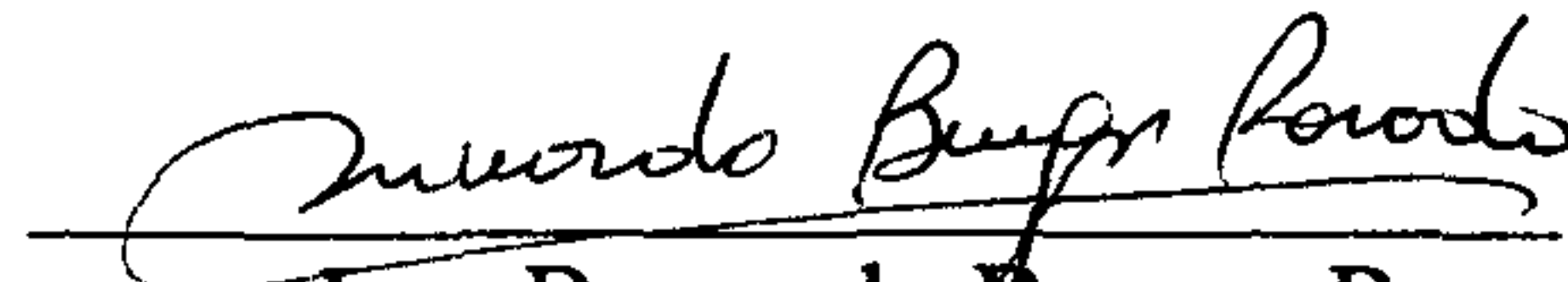
Menos depreciación acumulada 165

Total muebles y equipos, neto (nota 5) 717

US\$ 4.298.879

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 SITUACION

31 de diciembre del 2002

Pasivos y Patrimonio

Pasivo corriente:

Cuentas por pagar - otras	2.694
---------------------------	-------

Accionistas y relacionadas (nota 3)	1.481.478
-------------------------------------	-----------

Total pasivos	1.484.172
---------------	-----------

Patrimonio:

Capital acciones - 20.000 acciones ordinarias y nominativas de US\$0.04 cada una.	800
--	-----

Aportes para aumento de capital	228.879
---------------------------------	---------

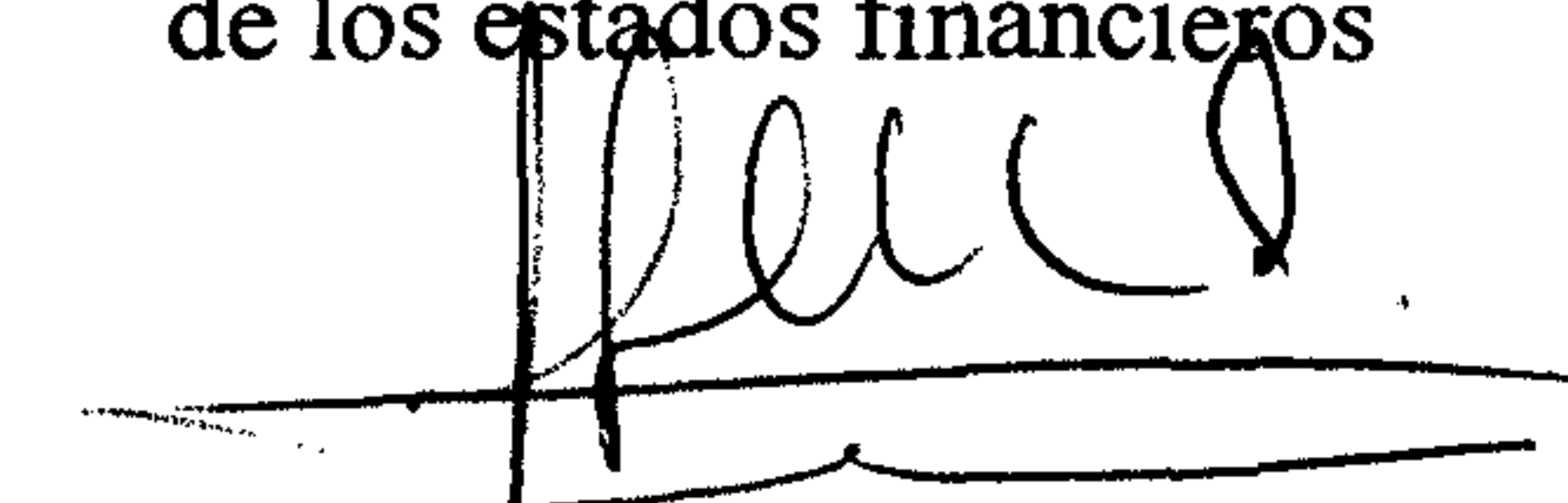
Reserva por valuación (nota 4)	2.663.611
--------------------------------	-----------

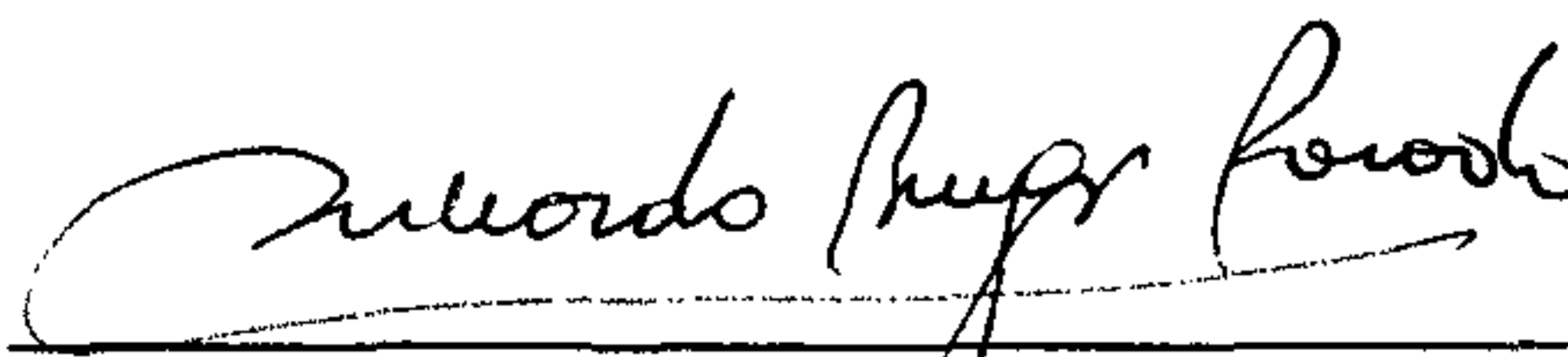
Pérdidas acumuladas	-78.583
---------------------	---------

Total patrimonio	2.814.707
------------------	-----------

US\$	4.298.879
------	-----------

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 2002

Gastos de operación-

Gastos administrativos

14.495

Otros ingresos (egresos)-

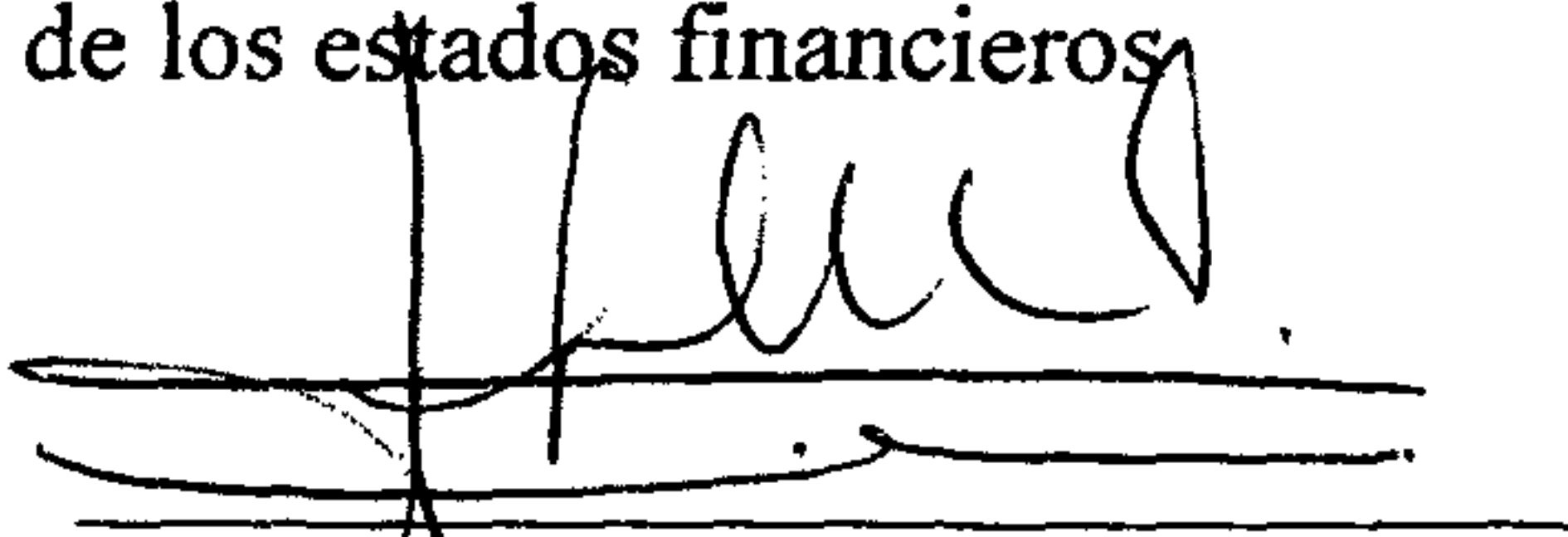
Otros, neto

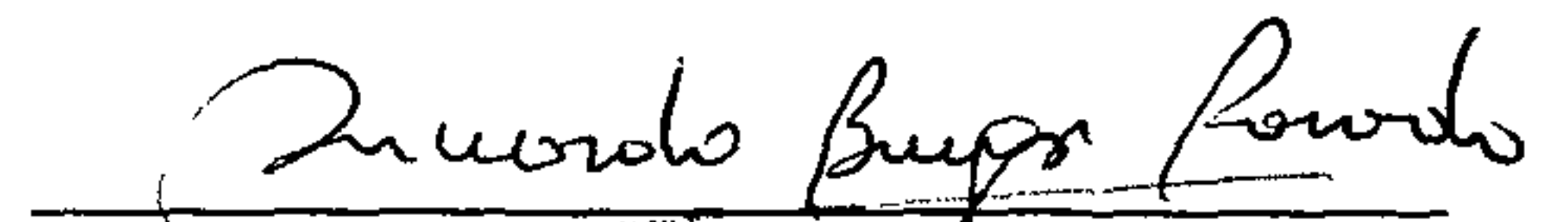
-121

Pérdida neta (nota 3)

US\$ -14.616

Las notas explicativas adjuntas son parte integrante
de los estados financieros


Ing. José Luis Velasco Moreno
Gerente General

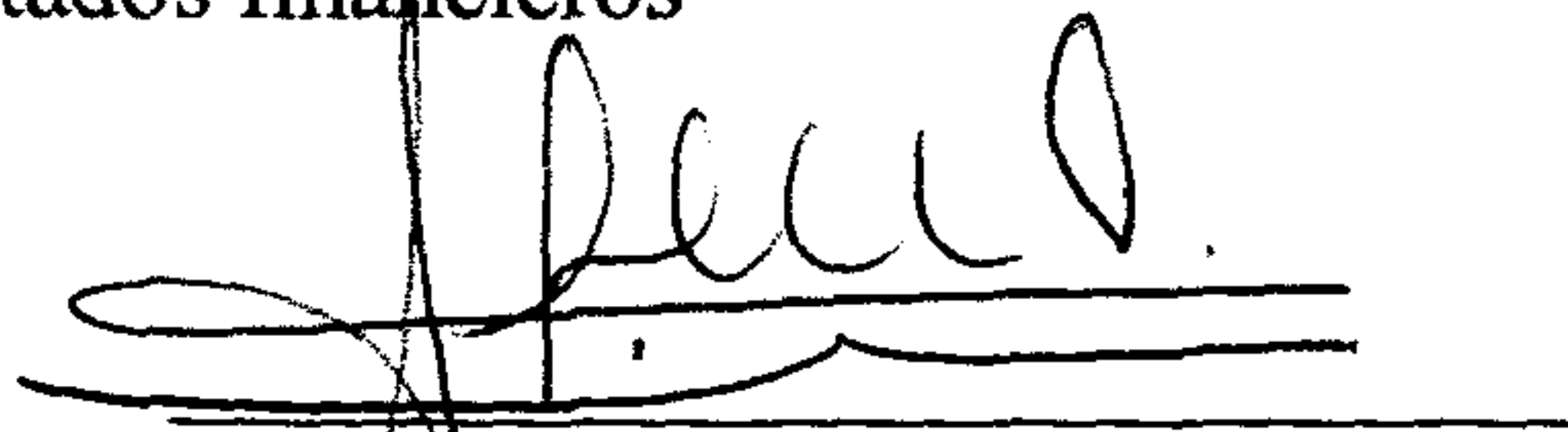

Ing. Bernardo Burgos Rosado
Contador General

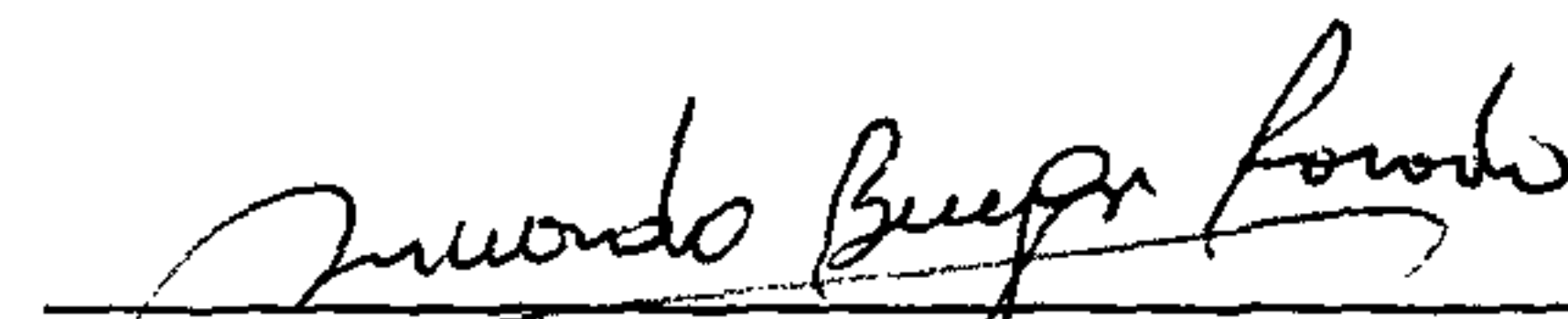
INMOBILIARIA PLAZA REAL S. A. (INMOREALSA)
ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO

Por el año terminado el 31 de diciembre del 2002

		<u>Capital acciones</u>	<u>Aportes para aumento de capital</u>	<u>Reserva por valuación</u>	<u>Pérdidas acumuladas</u>	<u>Total</u>
Saldo al inicio del año	US\$	800	228.879	2.663.611	-63.967	2.829.323
Pérdida neta		0	0	0	-14.616	-14.616
Saldo al final del año	US\$	<u>800</u>	<u>228.879</u>	<u>2.663.611</u>	<u>-78.583</u>	<u>2.814.707</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)**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**

Por el año terminado el 31 de diciembre del 2002

Aumento (disminución) en efectivo

Flujos de efectivo utilizado por las actividades de operación-

Efectivo pagado a proveedores, impuestos y contribuciones US\$ -14.184

Flujos de efectivo utilizado por las actividades de financiamiento:

Pago de sobregiros bancarios -9.592

Pago a accionistas -10.000

Préstamos de accionistas 19.393

Efectivo neto utilizado por las actividades de financiamiento -199

Disminución neto del efectivo

-14.383

Efectivo al inicio del año

15.398

Transferencia de cuentas en bancos cerrados

1.015

14.383

Efectivo al final del año

US\$ 0

PASAN

INMOBILIARIA PLAZA REAL S.A. (INMOREALSA)

VIENEN

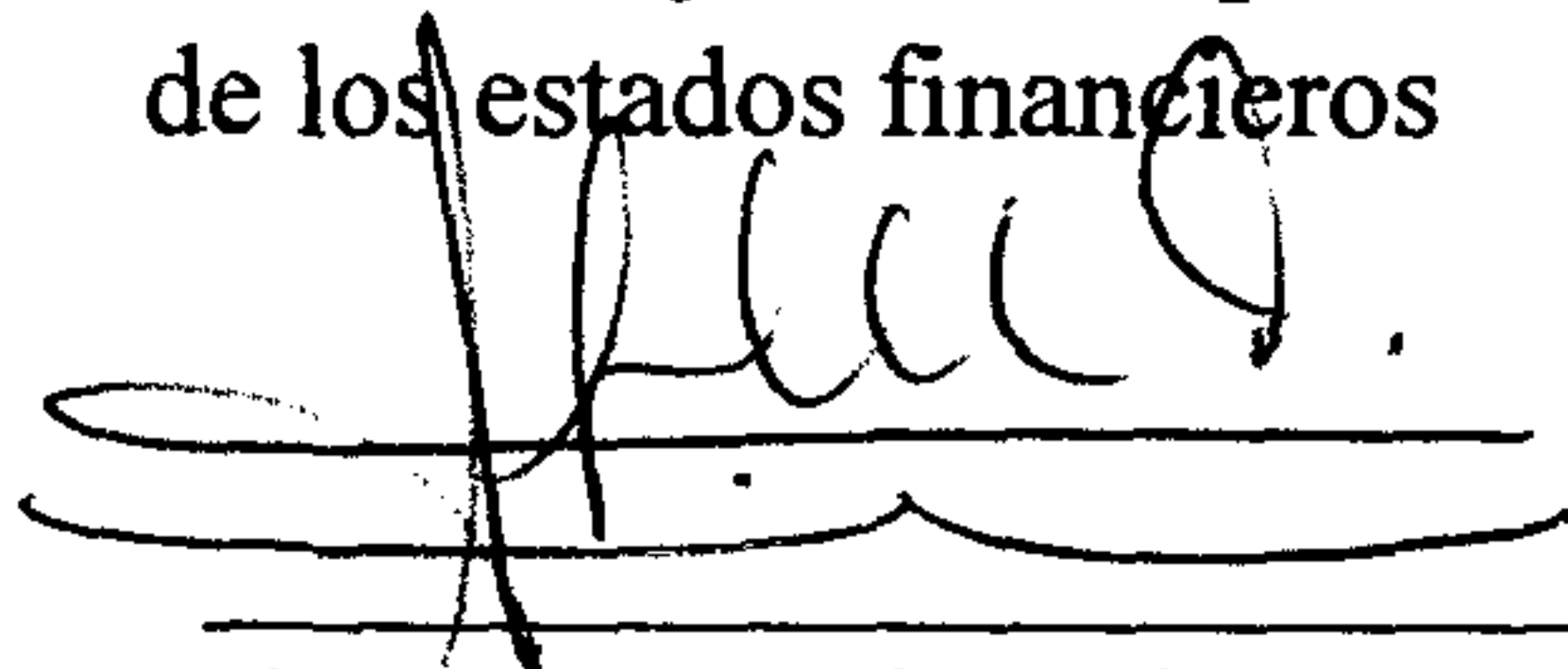
Conciliación de la pérdida neta con el efectivo neto
utilizado por las actividades de operación

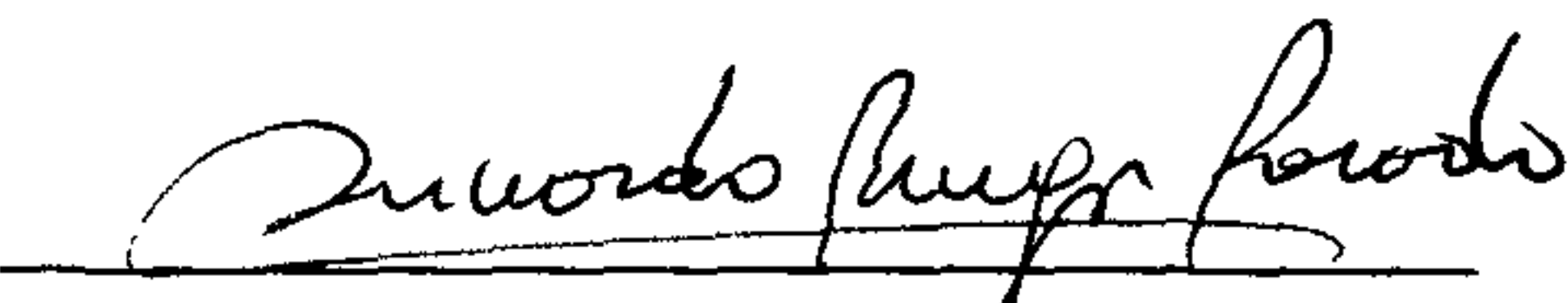
Pérdida neta US\$ -14.616

Partidas de conciliación entre la pérdida neta con el
efectivo neto utilizado por las actividades de operación:

Depreciación	88
Ajuste de impuesto a la renta pagado en exceso, no recuperado	344
Efectivo neto utilizado por las actividades de operación	US\$ <u>-14.184</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 2002

1.- Operaciones

INMOBILIARIA PLAZA REAL S. A. (INMOREALSA), se constituyó el 29 de diciembre de 1999 en la ciudad de Guayaquil. La Junta General de Accionistas del 3 de enero del 2002 resolvió la disolución y liquidación voluntaria de la Compañía, lo que fue instrumentado mediante escritura pública y resolución N°03-G-IJ-0001161 de la Superintendencia de Compañías, inscrita ante el Registrador Mercantil del Cantón Samborondón el 17 de febrero del 2003.

A partir de la resolución de disolución las actividades las desarrolló la compañía matriz Promotora Inmobiliaria L.F.G. S.A., quien es poseedora del 100% de las acciones de INMOREALSA.

Su actividad principal era la compra-venta, alquiler, arrendamiento de propiedades; así como toda clase de operaciones inmobiliarias incluyendo el fraccionamiento y venta de lotes para vivienda, el proyecto en proceso es el Proyecto Urbanístico "Plaza Real".

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.

b) Equipos

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

Los equipos se deprecian por el método de línea recta al 10% anual, basado en la vida útil estimada de los respectivos activos.

c) Reconocimiento de ingresos y costos

La Compañía estaba desarrollando el proyecto urbanístico "Plaza Real", sobre cuyos lotes suscribía 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 reconocía cuando transfería 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.

Durante el 2002 las operaciones de la Compañía fueron cedidas a la matriz, debido a la resolución de disolución o liquidación anticipada (nota 1).

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 no generan intereses y se cancelarán en la medida que lo permitan las disponibilidades de la Compañía.

La Compañía transfirió inventarios de terrenos y construcciones en proceso (nota 4) al valor de costo a Compañía Matriz. El costo de estos inventarios ascendía a US\$4.297.147 generándose una cuenta por cobrar que se liquidaría en la terminación del proceso de disolución y liquidación voluntaria.

4.- Inventarios

Al 31 de diciembre del 2002, el movimiento de obras en ejecución, es como sigue:

	US\$		
	Saldo 31-12-01	Transf.	Saldo 31-12-02
Obras en ejecución:			
Construcción Casa Club y obras	97.768	-97.768	0
Villas en construcción	548.364	-548.364	0
	646.132	-646.132	0
Lotes urbanizados	3.651.015	-3.651.015	0
	<u>4.297.147</u>	<u>-4.297.147</u>	<u>0</u>

En agosto del 2001, la Compañía revaluó 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.

Mediante resolución No.03-G-IJ0001161 de la Superintendencia de Compañías del 17 de febrero del 2003, se aprobó la disolución anticipada de la compañía INMOBILIARIA PLAZA REAL S.A. (INMOREALSA), en forma adelantada se realizó transferencia de los inventarios de terrenos y construcciones que se encontraban en proceso al 31 de diciembre del 2001 a Compañía Matriz.

5.- Muebles y equipos

Al 31 de diciembre del 2002, el movimiento de equipos, es como sigue:

	<u>Saldo al</u> <u>31-12-01</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Saldo al</u> <u>31-12-02</u>
Costo:			
Equipos	882	0	882
Depreciación acumulada	<u>77</u>	<u>88</u>	<u>165</u>
Equipos, neto	<u>805</u>		<u>717</u>

El cargo por depreciación de los equipos fue de US\$88.

6.- Impuesto a la renta

Las autoridades fiscales no han revisado las declaraciones de Impuesto a la Renta que ha presentado la Compañía desde la fecha de su constitución.

En Diciembre 31 del 2001 el Ejecutivo promulgó el nuevo Reglamento para la aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno y sus reformas, el que establece que las sociedades calcularán el impuesto causado aplicando la tarifa del 15% sobre el valor de las utilidades que reinviertan en el país y la tarifa del 25% sobre el resto de las utilidades. Las sociedades deberán efectuar el aumento de capital por lo menos por el valor de las utilidades reinvertidas hasta el 31 de diciembre del siguiente año; de lo contrario reliquidará el impuesto.

7.- Diferencia entre declaración de Impuesto a la Renta y estados financieros que se acompañan

Al 31 de diciembre del 2002, los estados financieros que se acompañan difieren con la declaración de impuesto a la renta por reclasificaciones y ajustes.

	Aumento (Disminución) US\$
Diferencias en:	
ESTADO DE SITUACION	
Activos:	
Corriente	4.297.491
Cuentas por cobrar - largo plazo	-4.297.147
Total activos	<u>344</u>
Pasivos:	
Corriente	421.377
Accionistas y relacionadas	-421.377
Patrimonio:	<u>344</u>
Total pasivos y patrimonio	<u>344</u>
ESTADO DE RESULTADOS	<u>344</u>
