

PROFESIONALES Y SERVICIOS PROFISER C. LTDA.

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Socios de
PROMOTORA INMOBILIARIA INVESTLAND C. LTDA.
Guayaquil, Ecuador

Hemos auditado el balance general de Promotora Inmobiliaria Investland C. Ltda., al 31 de Diciembre del 2000, y los correspondientes estados de resultados, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la gerencia de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría.

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas. Estas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen errores importantes. Una auditoría incluye el examen, a base de pruebas selectivas, 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 importantes efectuadas por la gerencia, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestra auditoría provee una base razonable para nuestra opinión.

En nuestra opinión, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera de Promotora Inmobiliaria Investland C. Ltda., al 31 de Diciembre del 2000, los resultados de operaciones y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con normas ecuatorianas de contabilidad.

La crisis económica en Ecuador generada por factores naturales, políticos, sociales e iliquidez en sus mercados financieros, fue acentuada en el año 1999, sin embargo en el año 2000 la economía ecuatoriana presentó cierta estabilidad por la mejora en los precios del petróleo, reducción de porcentajes en tasas de interés y la dolarización de la economía. En razón de la crisis económica, el 9 de enero del 2000 el gobierno ecuatoriano decretó la dolarización de su economía adoptando el dólar de los Estados Unidos de América, como moneda de curso legal en el Ecuador. No obstante, se mantiene la incertidumbre económica del País la cual depende de las medidas que adopte el gobierno para su recuperación y reactivación, por lo tanto los estados financieros adjuntos deben ser leídos considerando estas circunstancias.

PROFESIONALES Y SERVICIOS PROFISER C.LTDA.

SC- RNAE 236


JANETH MACÍAS MELES
REG. 22340

Guayaquil, 26 de Abril del 2001

PROMOTORA INMOBILIARIA INVESTLAND C. LTDA.

BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000

Dólares

ACTIVO

ACTIVO CORRIENTE:

Caja y bancos	3,585
Inventarios (Nota 3)	891,954
Gastos anticipados	1,765
TOTAL ACTIVO	<u>897,284</u>

PASIVO Y PATRIMONIO

PASIVO CORRIENTE:

Préstamos a corto plazo (Nota 5)	73,348
Cuentas por pagar (Nota 6)	143,495
Porción corriente de pasivo a largo plazo (Nota 8)	201,500
TOTAL PASIVO CORRIENTE	<u>418,341</u>

PASIVO A LARGO PLAZO (Nota 8)	<u>478,679</u>
--------------------------------------	-----------------------

PATRIMONIO

Capital pagado (Nota 9)	200
Aumento de capital en trámite (Nota 10)	200
Reserva de capital (Nota 11)	85
Pérdida del ejercicio	(221)
TOTAL PATRIMONIO	<u>264</u>
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	<u>897,284</u>

PROMOTORA INMOBILIARIA INVESTLAND C. LTDA.

**ESTADO DE RESULTADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000**

	<u>Dólares</u>
VENTAS NETAS	49,281
COSTO DE VENTAS	<u>46,218</u>
UTILIDAD BRUTA	<u>3,063</u>
 GASTOS OPERATIVOS:	
Administrativos y generales	2,219
Ventas	<u>415</u>
TOTAL	<u>2,634</u>
 UTILIDAD DE OPERACION	429
 OTROS EGRESOS (INGRESOS) , neto	
Intereses ganados	(52)
Resultado por exposición a la inflación	59
Impuesto a la circulación de capitales	<u>643</u>
TOTAL	<u>650</u>
 PERDIDA	<u>(221)</u>

PROMOTORA INMOBILIARIA INVESTLAND C. LTDA.

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000**

	<u>Capital Pagado</u>	<u>Aumento de Capital en Trámite</u>	<u>Reserva de Capital</u>	<u>Reserva por Revalorizac. Patrimonio</u>	<u>Reexpresión Monetaria</u>	<u>Pérdida del Ejercicio</u>
				(Dólares)		
Enero 1 del 2000, ajustado	200	-	-	-	-	-
Aportes de socios		200				
Efectos de corrección monetaria (Nota 11)				445	(360)	
Transferencia (Nota 11)			85	(445)	360	
Pérdida						(221)
Diciembre 31 del 2000	<u>200</u>	<u>200</u>	<u>85</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(221)</u>

PROMOTORA INMOBILIARIA INVESTLAND C. LTDA.

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000**

	<u>Dólares</u>
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES OPERATIVAS:	
Efectivo recibido de clientes	629,239
Efectivo pagado a proveedores y otros	(1,379,131)
Intereses ganados	52
Impuesto a la circulación de capitales	(643)
Efectivo neto utilizado en actividades operativas	<u>(750,483)</u>
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:	
Documentos por pagar	73,346
Pasivo a largo plazo	680,122
Aportes de socios	200
Efectivo neto proveniente de actividades de financiamiento	<u>753,668</u>
AUMENTO NETO EN EFECTIVO	3,185
EFECTIVO AL INICIO DEL AÑO	380
EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	<u>3,565</u>
 CONCILIACION DE LA PERDIDA CON EL EFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES OPERATIVAS:	
Pérdida	(221)
Ajustes por:	
Resultado por exposición a la inflación	<u>59</u>
EFECTIVO UTILIZADO EN ACTIVIDADES OPERATIVAS ANTES DE CAMBIOS EN EL CAPITAL DE TRABAJO:	(162)
Disminución en cuentas por cobrar	579,958
Aumento en inventarios	(713,018)
Aumento en gastos anticipados	(1,739)
Disminución en cuentas por pagar	(615,522)
EFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES OPERATIVAS	<u>(750,483)</u>

PROMOTORA INMOBILIARIA INVESTLAND C. LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000

Nota 1 - Principales Políticas Contables

La Compañía fue constituida como una compañía de responsabilidad limitada el 26 de Octubre de 1998 en Guayaquil - Ecuador e inscrita el 13 de Enero de 1999 en el Registro Mercantil. Su actividad principal es la promoción, urbanización y venta de terrenos en la Urbanización Bosques de Castilla.

La compañía mantiene sus registros contables en dólares de los Estados Unidos de América de acuerdo con normas ecuatorianas de contabilidad (NEC), emitidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador y adoptadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador, las que son utilizadas obligatoriamente en la preparación y presentación de los estados financieros.

Como parte del proceso de dolarización de la economía, la Federación Nacional de Contadores, con la aprobación de la Superintendencia de Compañías, emitió la Norma Ecuatoriana de Contabilidad (NEC 17) con la cual los estados financieros al 31 de Marzo del 2000 fueron ajustados y convertidos de Suces a dólares, moneda de curso legal adoptada en el Ecuador a partir del 10 de enero del 2000.

Las principales políticas contables se resumen a continuación:

Reconocimientos de Ingresos

Los ingresos por venta de terrenos se registran en los resultados del período en que se formaliza su entrega. El costo de las obras vendidas de las etapas en proceso, es determinado en base al costo incurrido más el costo estimado por incurrir sobre el área útil vendida.

Convenios de Reservación

El valor del convenio por reservación de terrenos más los intereses de financiamiento son registrados con crédito a la cuenta ventas diferidas.

Cuando la obra está terminada y se suscribe la escritura de transferencia de dominio, la transacción es registrada como venta y se incluye en los resultados del período eliminando el importe registrado como venta diferida.

Inventarios

Se determinan en base al costo de urbanización y gastos financieros relativos hasta la fecha de terminación de las obras.

Reserva de Capital

Incluye los saldos de las cuentas, reserva por revalorización del patrimonio y reexpresión monetaria al 31 de diciembre del 2000.

Nota 2 - Conversión de los Estados Financieros de Sucres a Dólares

A partir del 1 de Abril del 2000, los estados financieros de la Compañía, fueron preparados en dólares, aplicando los procedimientos establecidos en la Norma Ecuatoriana de Contabilidad (NEC 17) y consistió en ajustar los saldos de las cuentas no monetarias del balance general al 31 de Marzo del 2000, para posteriormente aplicar a los estados financieros de esa fecha, una tasa de cambio de S/. 25.000 por dólar.

Los procedimientos de ajustes y conversión fueron los siguientes:

* Corrección Monetaria

Aplicada para reconocer la inflación, entre el 1 de enero del 2000 al 31 de Marzo del 2000 mediante el porcentaje de inflación de 32,81%. Los efectos de la corrección monetaria de las cuentas de activos y pasivos no monetarios y patrimonio y fueron registrados en los resultados del período en la cuenta Resultado por Exposición a la Inflación (REI).

* Índice Especial de Corrección de Brecha

Aplicado a las cuentas de activos y pasivos no monetarios y patrimonio basándose en la variación porcentual del índice de devaluación acumulada y el índice de inflación acumulada, desde el 31 de diciembre de 1991 o la fecha de origen de la partida en caso de ser posterior, hasta el 31 de diciembre de 1999 cuyo efecto fue registrado en la cuenta patrimonial Reexpresión Monetaria y el correspondiente ajuste por el índice de brecha entre las tasas de inflación y devaluación desde el 31 de diciembre de 1999 hasta el 31 de marzo del 2000 fue registrado en los resultados del período en la cuenta Resultado por Exposición a la Inflación (REI).

Los estados de resultados y de flujos de efectivo por el período comprendido entre el 1 de enero del 2000 al 31 de marzo del 2000 y por el año terminado el 31 de diciembre de 1999, no están sujetos a los procedimientos establecidos en dicha norma.

Debido a que la contabilidad no proporciona equivalentes en dólares al 31 de diciembre de 1999, la Compañía para propósitos de preparar los estados de cambios en el patrimonio y flujos de efectivo y ciertas notas revelatorias, aplicó el ajuste de brecha a las partidas no monetarias y luego los saldos ajustados se dividieron para una tasa de cambio de S/. 19.525,89 por dólar.

Nota 3 - Inventarios

Al 31 de Diciembre del 2000 corresponde a obras en ejecución en la urbanización Bosques de Castilla ubicados en Samborondón.

Nota 4 - Activo Fijo

El movimiento en el 2000 fue el siguiente:

	Adiciones	Corrección Monetaria	Transferencias (Nota 14)	12-31-00
		(Dólares)		
Muebles y enseres	2,155	26	(2,181)	-
Equipo de computación	1,798	-	(1,798)	-
Sub-total	3,953	26	(3,979)	-
Depreciación acumulada	(415)	-	415	-
TOTAL	3,538	26	(3,564)	-

Nota 5 - Préstamos a Corto Plazo

Representa préstamo hipotecario otorgado por el Banco Bolivariano con vencimiento en Enero 15 del 2001 e interés del 18%.

Nota 6 - Cuentas por Pagar

	<u>Dólares</u>
Compañía relacionada	
Urbaland S.A.	117,076
Anticipos de clientes	16,455
Proveedores	5,666
Intereses por pagar	3,007
Impuestos por pagar	1,291
TOTAL	<u>143,495</u>

Nota 7 - Impuesto a la Renta

El 18 de Agosto del 2000, la Ley para la Promoción de la Inversión y de la Participación Ciudadana (TROLE II) derogó el 0.80% del ICC-Impuesto a la Circulación de Capitales. Sin embargo en circular de la misma fecha, el Servicio de Rentas Internas (SRI) dispuso se continué con la retención del impuesto exclusivamente hasta el 31 de diciembre del 2000. Al 9 de febrero del 2001, la referida circular ha sido declarada inconstitucional por el Tribunal Fiscal y apelado por el SRI ante el Tribunal Constitucional, quien no ha emitido resolución al respecto. De existir tal resolución, el impuesto retenido en exceso podría ser objeto de devolución al contribuyente mediante trámite administrativo de pago indebido.

Al 31 de Diciembre del 2000, la Compañía no ha sido revisada por las autoridades fiscales. La administración considera que de existir revisiones posteriores, las posibles observaciones que surjan no serán significativas.

Nota 8 - Pasivo a Largo Plazo

	<u>Dólares</u>
Préstamo de socios, no generan intereses y tienen vencimientos hasta el 2002.	680,179
Menos: Vencimientos corrientes	(201,500)
TOTAL	<u>478,679</u>

Nota 9 - Capital Pagado

El capital pagado está representado por 5,000 participaciones de \$ 0,04 de valor nominal unitario.

Nota 10 - Aumento de Capital en Trámite

La Junta General de Socios celebrada el 13 de Noviembre del 2000, acordó elevar su capital en \$ 200, mediante la entrega de aportes en efectivo. Dicho aumento se elevó a escritura pública el 15 de Noviembre del 2000 e inscrita en el Registro Mercantil el 11 de Abril del 2001.

Nota 11 - Efectos Contables de la Nec No. 17

Al 31 de Marzo del 2000, los efectos de la aplicación de la NEC No. 17 fueron los siguientes:

	<u>Resultado por Exposición a la inflación</u>	<u>Reexpresión monetaria (Dólares)</u>	<u>Total</u>
Activos fijos, neto (nota 4)	18	8	26
Reserva por revalorización	<u>(77)</u>	<u>(368)</u>	<u>(445)</u>
TOTAL	<u>(59)</u>	<u>(360)</u>	<u>(419)</u>

Los saldos de las cuentas Reserva por Revalorización del Patrimonio y Reexpresión Monetaria fueron transferidos a la cuenta de patrimonio Reserva de Capital.

Nota 12 - Transacciones Significativas con Compañías Relacionadas

Durante el año 2000, la compañía transfirió activos fijos por \$ 3.564 a Constructora y Urbanizadora Urbaland S. A., relacionada a través de socios comunes.

Nota 13 - Eventos Posteriores

Al 26 de Abril del 2001, aún se encuentra en trámite el proyecto de reformas a la Ley de Régimen Tributario Interno, que entre otros aspectos prevé el incremento del IVA del 12% al 14%.