PROFESIONALES Y SERVICIOS PROFISER C. LTDA.

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

Hemos auditado los balances generales de **Promotora Inmobiliaria Investland C. Ltda.,** al 31 de Diciembre del 2001 y 2000, y los correspondientes estados de resultados, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas. Estos estados financieros son responsabilidad de la gerencia de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestras auditorias.

Nuestras auditorias fueron efectuadas de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en Ecuador. 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 nuestras auditorias 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 2001 y 2000, los resultados de operaciones y flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con normas ecuatorianas de contabilidad.

PROFESIONALES Y SERVICIOS PROFISER C.LTDA.
SC- RNAE 236

JANETH MACIAS MIELES
REG. 22340

Guayaquil, 16 de Mayo del 2002

PROMOTORA INMOBILIARIA INVESTLAND C. LTDA.

BALANCES GENERALES AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001 Y 2000

	2,001	2,000
	(Dólares)	
ACTIVOS		
ACTIVOS CORRIENTES:		
Caja y bancos	5,799	3,565
Cuentas por cobrar (Nota 3)	40,498	-
Inventarios (Nota 4)	804,458	891,954
Gastos anticipados	-	1,765
TOTAL ACTIVOS	850,755	897,284
PASIVOS Y PATRIMONIO		
PASIVOS CORRIENTES:		
Préstamos a corto plazo (Nota 6)	-	73,346
Cuentas por pagar (Nota 7)	4,251	142,204
Impuestos por pagar (Nota 8)	6,912	1,291
Porción corriente de pasivo a largo plazo (Nota 9)	550,000	201,500
TOTAL PASIVOS CORRIENTES	561,163	418,341
PASIVO A LARGO PLAZO (Nota 9)	268,966	478,679
PATRIMONIO		
Capital pagado (Nota 10)	400	200
Aumento de capital en trámite (Nota 11)	-	200
Reserva de capital (Nota 12)	85	85
Utilidades (pérdidas) acumuladas	20,141	(221)
TOTAL PATRIMONIO	20,626	264
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	850,755	897,284

Ver notas a los estados financieros

PROMOTORA INMOBILIARIA INVESTLAND C. LTDA.

ESTADOS DE RESULTADOS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001 Y 2000

	2,001	2,000
	(Dólares)	
VENTAS NETAS	267,637	49,281
COSTO DE VENTAS	235,541	46,218
UTILIDAD BRUTA	32,096	3,063
GASTOS OPERATIVOS:		
Administrativos y generales	4,962	2,219
Ventas	-	415
TOTAL	4,962	2,634
UTILIDAD DE OPERACION	27,134	429
OTROS EGRESOS (INGRESOS) , neto		
Intereses ganados	(1)	(52)
Resultado por exposición a la inflación	-	59
Impuesto a la circulación de capitales	-	643
TOTAL	(1)	650
UTILIDAD (PERDIDA) ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA	27,135	(221)
Impuesto a la renta	6,773	-
UTILIDAD (PERDIDA) NETA	20,362	(221)

Ver notas a los estados financieros

PROMOTORA INMOBILIARIA INVESTLAND C. LTDA.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001 Y 2000

	Capital Pagado	Aumento de Capital en Trámite	Reserva de Capital	Reserva por Revalorizac. Patrimonio	Reexpresiòn Monetaria	Utilidades (Pérdida) Acumuladas
			(Dólares)			
Enero 1 del 2000, ajustado	200	-	-	-	-	-
Aportes de socios		200				
Efectos de correcciòn monetaria (Nota 14)				445	(360)	
Transferencia (Nota 14)			85	(445)	360	
Pérdida						(221)
Diciembre 31 del 2000	200	200	85	-	-	(221)
Aumento de capital	200	(200)				
Utilidad neta						20,362
Diciembre 31 del 2001	400	-	85	-	-	20,141

Ver notas a los estados financieros

PROMOTORA INMOBILIARIA INVESTLAND C. LTDA.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001 Y 2000

	2,001	2,000
	(Dólares)	
ACTIVIDADES OPERATIVAS:		
Efectivo recibido de clientes	227,139	629,239
Efectivo pagado a proveedores y otros	(290,347)	(1,379,131)
Intereses ganados	1	52
Impuesto a la circulación de capitales	-	(643)
Efectivo neto utilizado en actividades operativas	(63,207)	(750,483)
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Documentos por pagar	(73,346)	73,346
Pasivo a largo plazo	138,787	680,122
Aportes de socios	-	200
Efectivo neto proveniente de actividades de financiamiento	65,441	753,668
AUMENTO NETO EN EFECTIVO	2,234	3,185
EFECTIVO AL INICIO DEL AÑO	3,565	380
EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	5,799	3,565
CONCILIACION DE LA UTILIDAD (PERDIDA) NETA CON EL EFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES OPERATIVAS:		
Utilidad (pérdida) neta	20,362	(221)
Ajustes por:		
Impuesto a la Renta	6,773	
Resultado por exposición a la inflación	-	59
EFECTIVO PROVENIENTE (UTILIZADO) EN ACTIVIDADES OPERATIVAS ANTES DE CAMBIOS EN EL CAPITAL DE TRABAJO:	27,135	(162)
(Aumento) disminución:		
Cuentas por cobrar	(40,498)	579,958
Inventarios	87,496	(713,018)
Gastos anticipados	1,765	(1,739)
Aumento (disminución):		
Cuentas por pagar	(137,953)	(615,522)
Impuestos por pagar	(1,152)	
EFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES OPERATIVAS	(63,207)	(750,483)

Ver notas a los estados financieros

Nota 1 - Operaciones

La Compañía fue constituída 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.

Nota 2 - Politicas Contables Significativas

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.

Conversión de los Estados Financieros 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).

* Indice 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).

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 2 - Politicas Contables Significativas (Cont.)

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.

Inventarios

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

Impuesto a la Renta

La Ley de Régimen Tributario Interno establece la tarifa impositiva del 25% sobre su base imponible, aplicables a las utilidades distribuídas, dicha tasa se reduce al 15% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente.

Nota 3 - Cuentas por Cobrar

	2,001	2,000
	(Dólares)	
Compañía relacionada		
Urbaland S.A.	39,962	-
Otras	536	-
TOTAL	40,498	-

Nota 4 - Inventarios

Al 31 de Diciembre del 2001 y 2000 corresponde a obras en ejecución en la urbanización Bosques de Castilla ubicados en Samborondón.

Nota 5 - Activo Fijo

El movimiento en el 2000 fue el siguiente:

	Adiciones	Correcciòn Monetaria	Transferencias (Nota 15)	12-31-00
		(Dólares)		
Muebles y enseres	2,155	26	(2,181)	-
Equipo de computaciòn	1,798	-	(1,798)	-
Sub-total	3,953	26	(3,979)	-
Depreciaciòn acumulada	(415)	-	415	-
TOTAL	3,538	26	(3,564)	-

Nota 6 - Préstamos a Corto Plazo

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

Nota 7 - Cuentas por Pagar

	2,001	2,000
	(Dólares)	
Compañía relacionada Urbaland S.A.	-	117,076
Anticipos de clientes	3,988	16,455
Proveedores	263	5,666
Intereses por pagar	-	3,007
TOTAL	4,251	142,204

Nota 8 - Impuestos por Pagar

	2,001	2,000
	(Dólares)	
Impuesto a la Renta	6,773	-
Retenciones en la fuente por pagar	139	1,291
TOTAL	6,912	1,291

Nota 9 - Pasivo a Largo Plazo

	2,001	2,000
	(Dólares)	
Préstamo de socios, no generan intereses y tienen vencimientos hasta el 2003 (2002 en el año 2000).	818,966	680,179
Menos: Vencimientos corrientes	(550,000)	(201,500)
TOTAL	268,966	478,679

Nota 10 - Capital Pagado

El capital pagado está representado por 10,000 participaciones de $ 0,04 de valor nominal unitario.

Nota 11 - 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. La escritura pública se inscribió en el Registro Mercantil el 11 de Abril del 2001.

Nota 12 - Reserva de Capital

Recoge los efectos de la reexpresión por inflación y los efectos de la aplicación del índice especial de corrección de brecha por el período comprendido desde la fecha de la transacción al 31 de Diciembre de 1999 de activos y pasivos no monetarios y del patrimonio de accionistas.

Nota 13- Impuesto a la Renta

Al 31 de Diciembre del 2001, 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 14 - 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:

	Resultado por Exposición a la Inflación	Reexpresión monetaria	Total
		(Dólares)	
Activos fijos, neto (nota 5)	18	8	26
Reserva por revalorización	(77)	(368)	(445)
TOTAL	(59)	(360)	(419)

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

Nota 15 - Transacciones Significativas con Compañía Relacionada

Durante el año 2001, no se realizaron transacciones con compañías relacionadas (en el año 2000 se transfirió activos fijos por $ 3.564 a Constructora y Urbanizadora Urbaland S. A., relacionada a través de socios comunes).