



Consultores y Asesores Financieros

FARFAN - MEJIA - "FARMESIL C. Ltda."

42.406

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Accionistas de:

INMOBILIARIA PREFIVE S.A.

1. Hemos auditado el balance general adjunto de INMOBILIARIA PREFIVE S.A. (una sociedad anónima ecuatoriana) al 31 de diciembre del 2002 y los correspondientes estados de cambios en el patrimonio de los accionistas y de 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.
2. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en el 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 sustenta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Incluye también la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones importantes 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 nuestra opinión.
3. En nuestra opinión, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de INMOBILIARIA PREFIVE S.A., al 31 de diciembre del 2002, de cambios en el patrimonio de los accionistas y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.

Farmesil C. Ltda.
SC-RNAE 101
Julio 15 del 2003
Guayaquil, Ecuador

Marco Guevara A.
ING. MARCO GUEVARA A.
Licencia profesional 12523

INMOBILIARIA PREFIVE S.A.

BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002

Expresado en Dólares de E.U.A.

ACTIVOS

Caja y bancos	10.536
Otras cuentas por cobrar	7.000
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	17.536

PROPIEDADES E INSTALACIONES

Terrenos	89.981
Edificios	261
Construcciones en curso	924.074
	1.014.316
Menos- Depreciación acumulada	(26)

TOTAL PROPIEDADES E INSTALACIONES **1.014.290**

OTROS ACTIVOS **12.965**

TOTAL ACTIVOS **1.044.791**

Las notas a los estados financieros adjuntos son parte integrante de este Balance General.

INMOBILIARIA PREFIVE S.A.

BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002

Expresado en Dólares de E.U.A.

PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:

PASIVOS CORRIENTES:

Porción corriente deuda a largo plazo	64.687
Compañías relacionadas	623.816
Otras cuentas por pagar	18.004
TOTAL PASIVOS CORRIENTES	<u>706.507</u>

PASIVOS A LARGO PLAZO:

Obligaciones bancarias	325.263
TOTAL PASIVOS LARGO PLAZO	<u>325.263</u>

TOTAL PASIVOS **1.031.770**

PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:

Capital social	800
Reserva de capital adicional	12.186
Reserva Legal	4
Reserva facultativa	31

TOTAL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS **13.021**

TOTAL **1.044.791**

Las notas a los estados financieros adjuntos son parte integrante de este Balance General.

INMOBILIARIA PREFIVE S. A.

ESTADO DE RESULTADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002
Expresado en Dólares de E.U.A.

INGRESOS	350
GASTOS DE OPERACIÓN:	<u>(112)</u>
Utilidad antes de Impuesto a la Renta	238
IMPUESTO A LA RENTA	<u>(59)</u>
Utilidad del ejercicio:	<u>179</u>

Las notas a los estados financieros son parte integrante de este estado.

INMOBILIARIA PREFIVE S. A.

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002**

Expresado en Dólares de E.U.A.

	<u>Capital Social</u>	<u>Reserva de capital adicional</u>	<u>Reserva Legal</u>	<u>Reserva Facultativa</u>
Saldo al inicio del año 2001	380	12.606	4	31
Transferencias	420	(420)	-	-
Utilidad del Ejercicio	-	-	-	-
Saldo al final del año 2002	<u>800</u>	<u>12.186</u>	<u>4</u>	<u>31</u>

Las notas a los estados financieros adjuntos son parte integrante de este estado.

INMOBILIARIA PREFIVE S.A.

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002**

Expresado en Dólares de E.U.A.

Flujos de Efectivo por las actividades de operación

Efectivo recibido de clientes	-
Efectivo pagado a proveedores, empleados y otros gastos	<u>(92.939)</u>
Efectivo neto utilizado por las actividades de operación	<u>(92.939)</u>

Flujos de Efectivo por las actividades de Inversión

Compras de activos fijos, neto de bajas y/o ventas	<u>(913.892)</u>
Efectivo neto utilizado por las actividades de inversión	<u>(913.892)</u>

Flujos de Efectivo por las actividades de Financiamiento

Obligaciones bancarias a largo plazo	389.950
Compañías relacionadas	<u>623.816</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento	<u>1.013.716</u>

Incremento neto del efectivo 6.935

Más efectivo al inicio del periodo 3.601

Efectivo al final del periodo 10.536

Las notas a los estados financieros adjuntos son parte integrante de este estado.

INMOBILIARIA PREFIVE S. A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002

Expresado en Dólares de E.U.A.

**CONCILIACION DE LA UTILIDAD DEL EJERCICIO AL
EFECTIVO NETO PROVISTO POR LAS ACTIVIDADES
DE OPERACIÓN:**

UTILIDAD DEL EJERCICIO

Más:

**AJUSTES PARA CONCILIAR LA UTILIDAD DEL
EJERCICIO AL EFECTIVO NETO PROVISTO POR LAS
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:**

Depreciaciones	<u>13</u>
	<u>13</u>
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS OPERATIVOS:	
AUMENTOS:	
Cuentas por cobrar	(7.000)
Otros activos	(12.900)
DISMINUCIONES:	
Pagos anticipados	10.480
Cuentas por pagar	<u>(83.532)</u>
	<u>(92.952)</u>
EFECTIVO NETO UTILIZADOS POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	<u><u>(92.939)</u></u>

***Las notas a los estados financieros adjuntos son parte integrante
de este estado.***

INMOBILIARIA PREFIVE S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002 Expresados en Dólares de E.U.A.

1. OBJETIVO DE LA COMPAÑIA

La compañía se constituyó en Guayaquil en el año de 1987, y tiene por objeto dedicarse a la administración, compra y venta de bienes raíces, su promoción, urbanización y venta de lotes de terrenos en dichas urbanizaciones. Para el cumplimiento de sus fines, la sociedad podrá adquirir derechos, acciones, participaciones y en general bienes de toda clase, sean estos muebles o inmuebles; podrá además contraer obligaciones de toda clase.

2. RESUMEN DE PRINCIPALES POLITICAS DE CONTABILIDAD

BASES DE PRESENTACION.- Los estados financieros de la compañía han sido preparados de conformidad con políticas y prácticas contables, emitidas por la Federación Nacional de Contadores y aprobadas por Superintendencia de Compañías para las entidades bajo su control en el Ecuador, las cuales requieren que la gerencia efectúe ciertas estimaciones y utilice ciertos supuestos, para determinar la valuación de algunas de las partidas incluidas en los estados financieros, y para efectuar las revelaciones que se requiere presentar en los mismos. Aún cuando puede llegar a diferir de su efecto final, la gerencia considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron adecuados en las circunstancias.

Las principales políticas de contabilidad son las siguientes:

PROPIEDADES E INSTALACIONES.- Las propiedades e instalaciones están registradas al costo de adquisición, menos la correspondiente depreciación acumulada.

Las mejoras y renovaciones mayores se cargan a las cuentas de activo fijo, mientras que los reemplazos, reparaciones y mantenimientos que no extiendan la vida útil de los activos se cargan a gastos cuando se incurren. Los valores contables originales y sus correspondientes depreciaciones acumuladas se eliminan de las cuentas al retirarse las propiedades.

La depreciación ha sido calculada sobre los valores contables originales, usando el método de línea recta de acuerdo a las siguientes vidas útiles estimadas:

ACTIVOS	%	AÑOS
Edificios	10	10

RESERVA DE CAPITAL.- El saldo acreedor de la cuenta reserva de capital podrá ser capitalizada, en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubiere, o devuelto en caso de liquidación de la compañía. No podrá distribuirse como utilidades ni utilizarse para pagar el capital suscrito no pagado.

3. PROPIEDADES E INSTALACIONES

Al 31 de diciembre del 2002, las propiedades e instalaciones consistían en:

	SALDOS AL 1° DE ENERO DEL 2002	ADICIONES Y TRANSFE- RENCIAS DEL 2002	AJUSTES Y BAJAS	SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE
Terrenos	7.456	82.525	-	89.891
Edificios	92.968	-	(92.707)	261
Construcciones en Curso	-	831.367	92.707	924.074
	<u>100.424</u>	<u>913.892</u>	<u>-</u>	<u>1.014.316</u>
Menos- Depreciación Acumulada	13	(13)	-	(26)
	<u>100.411</u>	<u>913.879</u>	<u>-</u>	<u>1.014.290</u>
	=====	=====	=====	=====

4. COMPAÑÍAS RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2002, las cuentas por pagar- compañías relacionadas consistían en:

Inmobiliaria Jorcar S.A.	\$ 623.816
	<u>623.816</u>
	=====

Representan entregas para el financiamiento de la construcción en curso, no tiene vencimiento y no devengan interés alguno.

5. PASIVOS A LARGO PLAZO- OBLIGACIONES BANCARIAS

Al 31 de diciembre del 2002, las obligaciones bancarias consistían en:

Banco Bolivariano	US\$	389.950
Menos- Porción corriente		(64.687)
		<hr/>
	US\$	325.263
		=====

Comprenden préstamo sobre firma, con vencimientos mensuales hasta Octubre del 2006, devengan el 12% de interés anual. Están garantizadas personal y solidariamente por los señores Xavier Simon y Jaime Simon.

6. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre del 2002, el capital social está representado por 800 acciones ordinarias y nominativas de US\$1.00.

7. RESERVA LEGAL

La ley requiere que cada compañía anónima transfiera a reserva legal por lo menos el 10% de la utilidad neta anual, hasta que esta reserva llegue al 50% del capital. Dicha reserva no puede distribuirse a los accionistas excepto en caso de liquidación de la compañía pero puede ser utilizada para cubrir pérdidas de operación así como para capitalizarse.

8. IMPUESTO A LA RENTA

CONTINGENCIA.- La compañía desde su creación, no ha sido fiscalizada por los organismos de control respectivos.

9. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2002 y la fecha de presentación del presente informe (15 de Julio del 2003), no han surgido eventos que en opinión de la administración de la Compañía, pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.