

Exp. # 8250

SECRETARÍA DE FINANZAS
DOCUMENTACIÓN Y ARCHIVO

2002 FEB 22 AM 10:46

Guayaquil, 22 de Febrero del 2002.

RECIBIDO

4980
59.250

Sr. Econ.

JACINTO MENDOZA RODRÍGUEZ
INTENDENTE DE CONTROL E INTERVENCIÓN
INTENDENCIA DE COMPAÑÍAS DE GUAYAQUIL.

Dando cumplimiento a la Resolución No. 01-G-ICI-I-0270 de fecha 6 de Noviembre del 2001, le estoy adjuntando un ejemplar de los Estados Financieros al 31 de Diciembre del año 2000, junto al dictamen del Auditor Externo C.P.A. Edin Mantilla Castillo, de la compañía **INMOBILIARIA LUFERTRES S.A.** “.

Sin otro particular, me suscribo de Ud.

Atentamente,



ECON. MARIO TORRES
GERENTE ADMINISTRATIVO

OK
102/02/22

COMISIÓN NACIONAL DE EMPRESAS
DE SERVICIOS Y COMERCIO

02 ABR -3 AM 11: 41

59.250

8719

Edin Mantilla Castillo
Auditor Externo SC - RNAE 027

RECIBIDO QUITADU ECUADOR

INMOBILIARIA LUFERTRES S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL AÑO 2000
JUNTO AL DICTAMEN DEL AUDITOR
Exp. No. 59250

04 ABR. 2002

INMOBILIARIA LUFERTRES S.A.

INDICE

**ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL AÑO 2000**

	Pág. No.
Informe del Auditor Independiente	1
Estados Financieros:	
Balance General – Activos	2
Balance General – Pasivo y Patrimonio	3
Estado de Pérdidas y Ganancias	4
Estado de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas	5
Estado de Cambios en la Situación Financiera	6
Notas a los Estados Financieros	7/12



Edin Mantilla Castillo
Auditor Externo SC - RNAE 027

GUAYAQUIL - ECUADOR

Enero 18, 2002

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

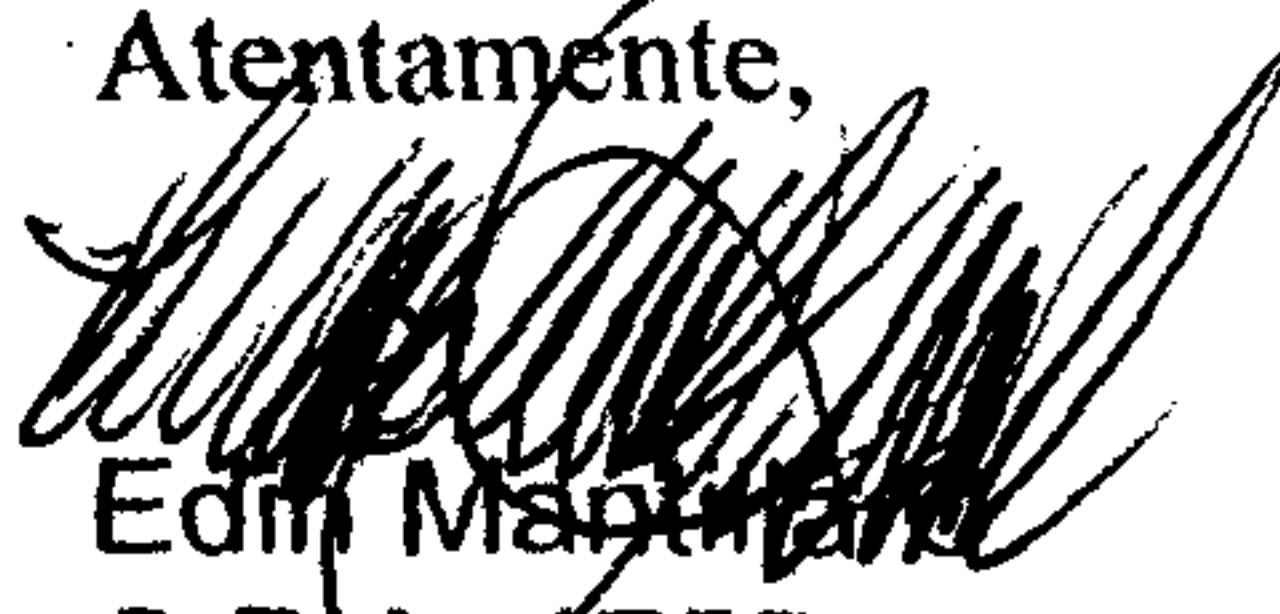
A los señores Accionistas de la Compañía
Inmobiliaria Lufertres S.A.

He auditado el balance general adjunto de la Compañía; Inmobiliaria Lufertres S.A. al 31 de diciembre de 2000, y los correspondientes estados de resultados, evolución del patrimonio de accionistas y cambios en la situación financiera que le son relativos por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la Gerencia de la Compañía. Mi responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre los mismos en base a mi auditoría.

Mi auditoría se efectuó de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas. Esas normas requieren que planifique y ejecute la auditoría de tal manera que pueda obtener una seguridad razonable que los estados financieros estén libre de errores importante. Una auditoría incluye sobre la base de pruebas selectivas, el examen de la evidencia que soporta las cifras y revelaciones de los estados financieros; incluye también, la evaluación de los principios de contabilidad utilizados, disposiciones legales emitidas en la República del Ecuador y las estimaciones significativas efectuadas por la Gerencia, así como la evaluación de la presentación de los estados financieros tomados en conjunto. Considero que mi auditoría proporciona una base razonable para expresar mi opinión.

En mi opinión, los estados financieros mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes; la situación financiera de la Compañía; Inmobiliaria Lufertres S.A., al 31 de diciembre del 2000, los resultados de sus operaciones, evolución del patrimonio y cambios en la situación financiera por el año terminado en esa fecha, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados y disposiciones legales emitidas en la República del Ecuador.

Atentamente,


Edin Mantilla
C.P.A. 1755

INMOBILIARIA LUFERTRES S.A.

BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2000

(Expresado en Dólares)

CUENTAS DEL ACTIVO

ACTIVO CORRIENTE:

DISPONIBLES:

Caja y Bancos

356,18

356,18

Total Activo Corriente

356,18

ACTIVO NO CORRIENTE:

FIJO:

Bienes no Depreciables

355.134,26

355.134,26

DIFERIDO:

Cargo Diferidos

18.424,68

18.424,68

Total Activo no Corriente

373.558,94

TOTAL CUENTAS DEL ACTIVO

373.915,12

INMOBILIARIA LUFERTRES S.A.

BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2000

(Expresado en Dólares)

(*) Ver notas a los Estados Financieros.

INMOBILIARIA LUERTRES S.A.

BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2000

(Expresado en Dólares)

CUENTAS DE PASIVO Y PATRIMONIO

PASIVO CORRIENTE:

EXIGIBLES A CORTO PLAZO:

Ctas. y Documentos por Pagar	192.202,14	193.254,00
Ctas. Afiliadas y Asociadas	<u>1.051,86</u>	<u> </u>

Total Pasivo Corriente		<u>193.254,00</u>
------------------------	--	-------------------

PATRIMONIO:

Capital Social	200,00	180.661,12
Capital en Trámite	600,00	
Capital Adicional	178.792,07	
P/G. del Ejercicio	<u>1.069,05</u>	<u> </u>

Total Patrimonio		<u>180.661,12</u>
------------------	--	-------------------

TOTAL CTAS. DE PASIVO Y PATRIMONIO		<u><u>373.915,12</u></u>
------------------------------------	--	--------------------------

(*) Ver Notas a los Estados Financieros.

INMOBILIARIA LUFERTRES S.A.

ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000

(Expresado en Dólares)

Rentas por Inversiones	-11437,49
Diversos	-396,04
TOTAL INGRESOS	-11.833,53
Menos:	
Gastos Administrativos	58.653,15
R.E.I	-47.893,47
Gastos Financieros	4,80
UTILIDAD DEL EJERCICIO	-1.069,05

(*) Ver notas a los Estados Financieros.

INMOBILIARIA LUFERTRES S.A.

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

(Expresado en Dólares)

	social	CAPITAL trámite	adicional	RESULTADO acumulados	BALANCE
Saldo al 31 de diciembre de 1999	256,07	-	-	-	256.07
Disminución por Brecha	-56,07	-	-	-	-56.07
Capital trámite	-	600,00	-	-	600.00
Capital Adicional	-	-	178.792,07	-	178.792,07
P/G. del Ejercicio	-	-	-	-1.069,00	-1.069.00
Saldos al 31 de diciembre del 2000	<u>200,00</u>	<u>600,00</u>	<u>178.792,07</u>	<u>-1.069,00</u>	<u>178.523.07</u>

(*) Ver notas a los Estados Financieros.

INMOBILIARIA LUFERTRES S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN LA SITUACION FINANCIERA
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000

(Expresado en Dólares)

CAPITAL DE TRABAJO PROVENIENTE DE:

Operaciones:

- Resultados del Ejercicio	1.069,05
- Gastos que no requieren desembolso capital de trabajo:	
a) Disminución Ctas.patrimoniales por C.M.	<u>-54.168,22</u>
	<u>-53.099,17</u>

Capital social	-56,07
Capital adicional	178.792,07
Capital en trámite	<u>600,00</u>
	<u>126.236,83</u>

CAPITAL DE TRABAJO UTILIZADO EN:

Bienes no depreciables	-200.016,59
Cargos diferidos	<u>119.968,94</u>
	<u>-80.047,65</u>

AUMENTO EN EL CAPITAL DE TRABAJO:	<u><u>46.189,18</u></u>
-----------------------------------	-------------------------

RESUMEN DE CAMBIOS EN EL CAPITAL DE TRABAJO

AUMENTOS (DISMINUCIONES):

Caja y bancos	356,18
Ctas. afiliadas o asociadas	-1.051,86
Ctas. y documentos por pagar	116.699,72
Pasivos acumulados	<u>-69.814,86</u>

AUMENTO EN EL CAPITAL DE TRABAJO:	<u><u>46.189,18</u></u>
-----------------------------------	-------------------------

(*) Ver notas a los Estados Financieros.

INMOBILIARIA LUFERTRES S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL AÑO 2000
(Expresado en Dólares)

1. OBJETIVOS DE LA COMPAÑÍA:

Constitución

En la ciudad de Guayaquil, Capital de la Provincia del Guayas, República del Ecuador el seis de diciembre de mil novecientos noventa ante la abogada Melba Rodríguez de Verduga Notaria Titular Décimo Sexta del Cantón; se constituyó la compañía Inmobiliaria Lufertres S.A.

El objeto de la compañía es de carácter civil y se dedicará a la compra venta de bienes inmuebles y a la administración de los mismos. El plazo de duración de la compañía es de cien años. El domicilio principal de la compañía será el cantón Samborondón

El capital social de la compañía es de Dos millones cien mil sucres, con el patrocinio del abogado Cesario L. Condo Chiriboga, Notario Quinto del Cantón Guayaquil, el tres de abril de mil novecientos noventa y cinco se aumento el capital social de la compañía Lufertres S.A. en dos millones novecientos mil sucres que con el capital suscrito y pagado existente pasó a tener un capital pagado de Cinco millones de sucres, y se estableció el capital autorizado de Diez millones de sucres

Conversión de Sucres a Dólares

Testimonio

En la ciudad de Guayaquil, Capital de la Provincia del Guayas, República del Ecuador, el catorce de julio del año dos mil ante el abogado Humberto Moya Flores, Notario Trigésimo Octavo se procedió a la conversión de Sucres a Dólares de los Estados Unidos de América

El capital social de la compañía de Cinco millones de sucres en Doscientos dólares de los Estados Unidos de América.

En la misma fecha se procede al aumento del capital social en Seis dólares que con el anterior queda aumentado en Ochocientos dólares.

2. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES:

BASES DE PRESENTACION:

Los estados financieros de la compañía han sido preparados de conformidad con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) establecidos por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador, con el aval de la Superintendencia de Compañía y Servicio de Rentas Internas del Ecuador, coincidiendo dichas normas en los aspectos importantes con principios de contabilidad de general aceptación.

El Gobierno Ecuatoriano a través de Ley emitida en marzo del 2000, dispuso la aplicación del Esquema de Dolarización, el cual consistía en la sustitución de los Sucres (Unidad Monetaria de la República del Ecuador) por US dólares; fijando la tasa de cambio de S/25.000 por USD 1.00.

Bajo esta Ley, se establece que toda persona natural o jurídica obligada a llevar contabilidad convierta sus estados financieros de sucres a dólares por el período comprendido entre el 1 de enero al 31 de marzo del 2000, y mantenga sus registros contables en US. Dólares a partir del 1 de Abril del 2000.

Los registros contables expresados en sucres fueron convertidos a US dólares de acuerdo con la Norma Ecuatoriana de Contabilidad No. 17. Con el propósito de preparar los estados de cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujo de efectivo por el año terminado el 31 de diciembre del 2000, la compañía convirtió a US dólares el balance general expresado en sucres al 31 de diciembre de 1999, aplicando la Norma Ecuatoriana de Contabilidad No. 17 y utilizando el tipo de cambio de mercado libre de S/19.525.89 por US\$1.00 para las cuentas monetarias.

AJUSTES Y CONVERSIÓN A DÓLARES ESTADOUNIDENSES:

Las cuentas de la compañía, que fueron llevados en sucres hasta el 31 de marzo del 2.000 han sido ajustadas y convertidas a dólares estadounidenses mediante la aplicación y normativas establecidas en la NEC No. 17 "Conversión de los Estados Financieros para Efectos de Aplicar el Esquema de Dolarización". Esta norma establece los siguientes procedimientos de ajustes y conversión:

Ajuste por inflación de los activos y pasivos no monetarios y del patrimonio al 31 de marzo del 2000.

Reexpresión de los activos y pasivos no monetarios y del patrimonio mediante la aplicación de un índice especial de brecha entre la inflación y devaluación del sucre con respecto al dólar estadounidense acumulada entre el 31 de diciembre de 1991, o fecha de origen de cada partida en el caso de ser positivo, y el 31 de marzo del 2000.

b) PROPIEDADES :

El activo fijo se encuentra registrado al costo de adquisición más los efectos de la aplicación de corrección monetaria, el valor neto del activo fijo revalorizado no excede, en su conjunto, el valor recuperable; según lo dispuesto por la Ley de Régimen Tributario Interno.

Hasta 1990, la revalorización del activo fijo se efectuaba en base a las disposiciones establecidas por la Superintendencia de Cías. utilizando el método de variación del tipo de cambio de importación o el método del costo de reposición. A partir de 1991 se aplica el sistema de corrección monetaria hasta marzo del 2000 en que se deroga la Ley pertinente.

c) RESERVA DE CAPITAL:

Incluye los efectos de la aplicación de la Norma de Contabilidad No. 17 de activo no monetarios y del patrimonio de accionistas, por el período comprendido desde la fecha de la transacción al 31 de diciembre de 1999.

d) IMPUESTO A LA CIRCULACION DE CAPITAL:

Representa el 0.80% de impuesto pagado sobre los depósitos efectuados en las instituciones del sistema financiero nacional el cual fue derogado a partir del 1 de enero del 2001. Este tributo fue registrado de Enero a agosto del 2000 con cargo a los resultados. El impuesto pagado de septiembre a diciembre del 2000 fue registrado en cuentas por cobrar, con el propósito de presentar antes las autoridades tributarias un reclamo de pago indebido.

EVENTOS SUBSECUENTES:

El Servicio de Rentas Internas con fecha diciembre 13 del 2000, emitió la Resolución No. 921, y resolvió que el saldo de la cuenta "RESULTADO POR EXPOSICIÓN A LA INFLACIÓN" sea considerado como un gasto deducible o un ingreso gravable según sea el caso, para efecto de determinar el impuesto a la renta año 2000. Esta situación originó que representantes de las Cámaras de Comercio e Industrias, presenten antes el Tribunal Distrital de lo Fiscal una demanda de Amparo Constitucional contra el Servicio de Rentas Internas, por considerar ilegítima la mencionada resolución.

El 13 de marzo del 2001, el Tribunal Distrital de lo Fiscal declaró la nulidad de la Resolución No. 921 y el 15 de marzo del 2001, el Servicio de Rentas Internas impugnó este fallo ante el mismo Tribunal. A la fecha de este informe, la resolución final de este asunto no puede ser determinada.

3.- CAJA Y BANCOS:

Al 31 de diciembre del año 2000, el saldo de la cta. de caja y bancos se forma de la

BANCOS
Guayaquil

B/G

356,18

356,18

4.- ACTIVO FIJO Y DEPRECIACIONES:

Al 31 de diciembre del año 2000, el saldo de la cta. Activo Fijo y Depreciaciones se forma de la siguiente manera:

BIENES NO DEPRECIABLES

Terreno

Costo Histórico

Reexpresión

183.719,96

123.888,30

171414,3

3.- CAJA Y BANCOS

B/G

479.022,56

5.- CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del año 2000, el saldo de la cta. Cuenta y Documentos por Pagar se forma de la siguiente manera:

PROVEEDORES

Diversos

192.160,51

Ordenes de Giro

41,63

B/G

192.202,14

6.- PATRIMONIO

Al 31 de diciembre del año 2000, el saldo de la cta. Patrimonio se forma de la siguiente manera:

Capital Social

200,00

Trámite

600,00

Capital Adicional

178.792,07

179.592,07

Utilidades del Ejercicio

1.069,05

1.069,05

B/G

180.661,12

Al 31 de diciembre del año 2000, el saldo de la cta. Patrimonio se forma de la siguiente manera: