



30 ABR 2003

MULTIBIENES BIENES RAICES, BIENES BG S. A.

**ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS
EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002 Y 2001
CON EL INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

MULTIBIENES BIENES RAICES, BIENES BG S. A.

ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002 Y 2001

INDICE

Páginas No.

Informe de los Auditores Independientes

3

Balances generales

4

Estados de resultados

5

Estados de evolución del patrimonio de los accionistas

6

Estados de flujos de efectivo

7 - 8

Notas a los estados financieros

9 - 16

Abreviaturas usadas:

US\$. - Dólares de Estados Unidos de América (E.A.U.)

NEC - Normas Ecuatorianas de Contabilidad



Moore Rowland

Av. Quito 806 y 9 de Octubre
Edificio Induauto Piso 5 Of. 501-503 • Casilla 09-01-9453
Guayaquil - Ecuador
Telefax: 2296 912 - 2296 281 - 2280 159
E-mail: sanchez@telconet.net

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta General de Accionistas
MULTIBIENES BIENES RAICES, BIENES BG S.A.

1. Hemos auditado los balances generales adjuntos de **MULTIBIENES BIENES RAICES, BIENES BG S.A.** al 31 de diciembre del 2002 y 2001, y los correspondientes estados de resultados, evolución del patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas. Estos estados financieros son responsabilidad de la administración de **MULTIBIENES BIENES RAICES, BIENES BG S.A.**. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros, basada en nuestras auditorías.
2. Efectuamos nuestras auditorías de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en la República del Ecuador. Estas normas requieren que planifiquemos y ejecutemos la auditoría para obtener una seguridad 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. Una auditoría 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 de los estados financieros en su conjunto. Consideramos que nuestras auditorías proveen una base razonable para expresar una opinión.
3. En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el párrafo 1 presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **MULTIBIENES BIENES RAICES, BIENES BG S.A.** al 31 de diciembre del 2002 y 2001, los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad y prácticas contables autorizadas o establecidas por la Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador.
4. Como se revela más ampliamente en la nota 13, la Compañía mantiene transacciones importantes con partes relacionadas.

MOORES ROWLAND ECUADOR C. LTDA.
SC-RNAE-2 No. 373

Marzo 6 del 2003

CPA. Jaime Suárez Herrera
Socio
Registro No. 21.585

MULTIBIENES BIENES RAICES, BIENES BG S.A.
(Guayaquil – Ecuador)

BALANCES GENERALES AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002 Y 2001

	<u>NOTAS</u>	<u>2002</u>	<u>2001</u>
<u>ACTIVOS</u>			(Dólares)
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo en caja y bancos		36,082	63,976
Cuentas y documentos por cobrar	2	482,582	1,170,682
Inversiones (Derecho Fiduciario)	3 y 10	718,512	2,840,120
Inventarios	4 y 10	4,128,672	5,720,997
Pagos anticipados		<u>14,651</u>	<u>18,429</u>
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		<u>5,380,499</u>	<u>9,814,204</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
Cuentas por cobrar a largo plazo	5	44,501	105,007
Maquinarias, muebles y equipos, neto	6	77,731	109,076
Inversiones en acciones		9,677	9,677
Cargos diferidos y otros activos		<u>11,575</u>	<u>48,179</u>
TOTAL ACTIVOS		<u>5,523,983</u>	<u>10,086,143</u>
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u>			
PASIVOS CORRIENTES:			
Documentos por pagar a bancos	7	0	160,000
Vencimiento corriente de obligaciones a largo plazo	10	3,072,513	3,132,662
Cuentas y documentos por pagar	8	563,381	833,600
Gastos acumulados por pagar	9	<u>137,488</u>	<u>326,174</u>
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		<u>3,773,382</u>	<u>4,452,436</u>
PASIVO NO CORRIENTE:			
Obligaciones a largo plazo	10	<u>1,124,742</u>	<u>4,203,486</u>
TOTAL PASIVOS		<u>4,898,124</u>	<u>8,655,922</u>
<u>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u>			
Capital social	11	328,440	328,440
Reserva legal		20,884	20,884
Reserva de capital		1,080,897	1,878,252
Déficit acumulado		<u>(804,362)</u>	<u>(797,355)</u>
TOTAL PATRIMONIO		<u>625,859</u>	<u>1,430,221</u>
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS		<u>5,523,983</u>	<u>10,086,143</u>

Ver notas a los estados financieros

MULTIBIENES BIENES RAICES, BIENES BG S.A.**ESTADOS DE RESULTADOS**
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002 Y 2001**NOTAS****2002****2001**

(Dólares)

INGRESOS:

Ventas	13	1,900,911	6,705,702
Comisiones y servicios	13	436,224	192,194
Utilidad en venta de activos fijos		279	0
Intereses ganados	13	<u>12,173</u>	<u>7,913</u>

TOTAL**2,349,587 6,905,809****COSTO Y GASTOS:**

Costo de venta		2,164,430	6,260,617
Gastos de operación		50,366	86,503
Gastos de administración	13	336,665	359,897
Gastos financieros, intereses y comisiones	13	554,888	918,427
Depreciaciones y amortizaciones		<u>47,600</u>	<u>77,720</u>

TOTAL**3,153,949 7,703,164****PERDIDA DEL EJERCICIO****(804,362) (797,355)**

Ver notas a los estados financieros

MULTIBIENES BIENES RAICES, BIENES BG S.A.

**ESTADOS DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000 Y 2001**

	<u>Capital Social</u>	<u>Reserva legal</u>	<u>Reserva de capital</u>	<u>Déficit acumulado</u>	<u>Total</u>
	 (Dólares)				
Saldos al 31 de diciembre del 2000	328,440	20,884	7,121,181	(5,242,929)	2,227,576
Pérdida del ejercicio				(797,355)	(797,355)
Compensación de pérdidas			(5,242,929)	<u>5,242,929</u>	<u>0</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2001	328,440	20,884	1,878,252	(797,355)	1,430,221
Pérdida del ejercicio				(804,362)	(804,362)
Compensación de pérdidas			(797,355)	<u>797,355</u>	<u>0</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2002	<u>328,440</u>	<u>20,884</u>	<u>1,080,897</u>	<u>(804,362)</u>	<u>625,859</u>

Ver notas a los estados financieros

MULTIBIENES BIENES RAICES, BIENES BG S. A.**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO****POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002 Y 2001**

	<u>2002</u>	<u>2001</u>
	(Dólares)	
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACION:</u>		
Efectivo recibido de clientes	2,681,548	5,639,128
Efectivo pagado a proveedores y empleados	(1,192,823)	(1,129,215)
Intereses, comisiones y servicios ganados	448,397	200,107
Intereses y comisiones pagadas	(777,233)	(963,400)
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	<u>1,159,889</u>	<u>3,746,620</u>
<u>FLUJO DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE INVERSION:</u>		
Efectivo utilizado en la compra de maquinarias, muebles y equipos	(12,148)	(2,682)
Adquisición de participación	0	(120)
Efectivo recibido en la venta de maquinarias, muebles y equipos	1,650	0
Adquisición de inversiones en participación fiduciaria	(1,411,489)	(4,832,379)
Cesión de participación fiduciaria	<u>3,533,097</u>	<u>4,201,616</u>
Efectivo neto provisto (utilizado) por las actividades de inversión	<u>2,111,110</u>	<u>(633,565)</u>
<u>FLUJO DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</u>		
Disminución de documentos por pagar a bancos	(160,000)	(451,329)
Disminución de vencimiento corriente de obligación a largo plazo	(60,149)	0
Emisión de obligaciones	0	(252,673)
Disminución en obligaciones a largo plazo	(3,078,744)	(2,369,842)
Efectivo neto utilizado por las actividades de financiamiento	<u>(3,298,893)</u>	<u>(3,073,844)</u>
Aumento (disminución) neto del efectivo	(27,894)	39,211
Efectivo al inicio del período	<u>63,976</u>	<u>24,765</u>
Efectivo al final del período	<u>36,082</u>	<u>63,976</u>
Ver notas a los estados financieros		

MULTIBIENES BIENES RAICES, BIENES BG S. A.**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
CONCILIACION DE LA PERDIDA DEL EJERCICIO CON LAS ACTIVIDADES DE
OPERACION
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002 Y 2001**

	<u>2002</u>	<u>2001</u>
	(Dólares)	
PERDIDA DEL EJERCICIO	(804,362)	(797,355)
AJUSTES PARA CONCILIAR LA PERDIDA DEL EJERCICIO CON EL EFECTIVO NETO PROVISTO POR ACTIVIDADES DE OPERACION.		
Depreciaciones y amortizaciones	47,600	77,720
Valor residual de maquinarias, muebles y equipos dados de baja	0	10,369
Utilidad en venta de activos fijos (Aumento) disminución en:	(279)	0
Cuentas y documentos por cobrar	748,605	(899,000)
Inversiones en acciones	0	(4,939)
Inventarios	1,592,325	5,692,695
Pagos anticipados	3,778	(2,255)
Cargos diferidos y otros activos	31,126	(31,126)
Aumento (disminución) en:		
Cuentas y documentos por pagar	(236,138)	(255,951)
Gastos acumulados por pagar	(222,766)	(43,538)
Total ajuste	<u>1,964,251</u>	<u>4,543,975</u>
EFECTIVO NETO PROVISTO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACION	<u>1,159,889</u>	<u>3,746,620</u>

Ver notas a los estados financieros

MULTIBIENES BIENES RAICES, BIENES BG S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002 Y 2001

1. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

MULTIBIENES BIENES RAICES, BIENES BG S. A..- Es una Compañía de propiedad en el 100% de la Administradora de Fondos BG S.A. y fue constituida el 20 de agosto de 1991 en Guayaquil - Ecuador e inscrita en el registro mercantil el 15 de noviembre de 1991. El 30 de agosto de 1996, la Junta General de Accionistas de la Compañía decidió cambiar la denominación social de Multibienes BG Bienes Raíces, Bienes BG S.A. por el de Multibienes Bienes Raíces, Bienes BG S.A. Su actividad principal es la industria de la construcción de viviendas, urbanización y desarrollo urbano. En la actualidad su principal fuente de ingresos proviene de la venta de sus bienes a través de derechos fiduciarios cuyo objeto es la comercialización de los bienes, lo cual permite la cancelación de sus obligaciones bancarias contraídas con una institución financiera relacionada que a su vez es el beneficiario de dicho fideicomiso en el 72.92% (51.84% en el 2001). La administración considera que este proceso continuará hasta la extinción total de sus obligaciones con dicha entidad relacionada, lo cual se estima aproximadamente hasta el año 2004, fecha en que la Compañía se dedicará exclusivamente a la intermediación en la venta de bienes raíces de propiedad de la institución financiera relacionada.

Base de presentación.- Los estados financieros adjuntos se presentan en dólares de los Estados Unidos de América, moneda adoptada por el Ecuador en marzo del 2000, y sus registros contables son preparados de acuerdo con NEC, emitidas por la Federación Nacional de Contadores y aprobadas por la Superintendencia de Compañías. Para aquellas situaciones específicas que no están consideradas en las NEC, son aplicadas las políticas o prácticas contables establecidas o permitidas por la referida Superintendencia.

Inversiones (Derecho Fiduciario).- Lo constituyen inmuebles a valor de mercado que fueron entregados en Fideicomiso para su Administración.

Inventarios.- Están registrados al costo el cual no excede al valor neto realizable.

Maquinarias, muebles y equipos, neto.- Están contabilizados al costo de adquisición y convertidos a US dólares de acuerdo a la NEC 17. Los pagos por mantenimiento son cargados a gastos, mientras que las mejoras de importancia se capitalizan. Los activos fijos son depreciados aplicando el método de línea recta considerando como base la vida útil estimada de estos activos. Las tasas de depreciación anual de los activos son las siguientes:

<u>Activos</u>	<u>Tasas</u>
Instalaciones telefónicas	10%
Muebles de oficina	10%
Equipos de oficina	20%
Vehículos	20%
Maquinaria y equipo	10%

1. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES (Continuación)

Inversiones en acciones.- Están registradas al costo ajustados según los requerimientos de la Norma Ecuatoriana de Contabilidad NEC No. 17 y corresponden principalmente a las aportaciones en efectivo realizadas al Club Ceibos Norte S.A..

Cargos diferidos y otros activos.- La Compañía difiere los gastos de constitución y preoperativos para amortizarlos por el métodos de línea recta a la tasa anual del 10%.

Reserva de capital.- De acuerdo con resolución No. 01.Q-ICI.017 emitida por la Superintendencia de Compañías publicada en el R.O. No. 483 del 28 de diciembre del 2001, el saldo de la reserva de capital no podrá distribuirse como utilidades ni utilizarse para pagar capital suscrito no pagado, en cambio podrá ser capitalizada, en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio concluido, si las hubiera, o devuelto a los accionistas en caso de liquidación.

Reconocimiento de ingresos.- El ingreso es reconocido una vez que el comprador haya pagado la totalidad del precio pactado o por lo menos el 10% del mismo, con lo cual la Compañía transfiere los riesgos y beneficios importantes de la propiedad de los bienes. La escritura de propiedad del bien es entregada al comprador cuando haya cancelado la totalidad del precio pactado en la venta incluyendo los gastos adicionales de legalización.

Intereses pagados.- Los intereses son registrados en los resultados mediante el método de acumulación.

2. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR

Un detalle de las cuentas y documentos por cobrar al 31 de diciembre del 2002 y 2001, es el siguiente:

	<u>2002</u>	<u>2001</u>
	(Dólares)	
Porción corriente de cuentas por cobrar a largo plazo (nota 5)	407,830	1,089,836
Deudores varios	11,954	25,889
Compañía Relacionada (nota 13)	57,310	37,909
Otros	<u>5,488</u>	<u>17,048</u>
Total	<u>482,582</u>	<u>1,170,682</u>

3. INVERSIONES (DERECHO FIDUCIARIO)

Al 31 de diciembre del 2002 y 2001, el saldo de Inversiones (Derecho Fiduciario) por US\$. 718,512 y US\$. 2,840,120 respectivamente, corresponde a la participación que la Compañía como beneficiario tiene de acuerdo a los contratos de Fideicomiso "Administración de Inmuebles Punta Barandúa 3 y Punta Barandúa 2" y "Administración de Inmuebles Ceibos Norte", los mismos que se encuentran administrados por Continfondos S.A. y cuyo patrimonio autónomo está constituido por 9.658 m² y 120,102 m² de terrenos ubicados en la urbanización Punta Barandúa y 5.604 m² de terrenos ubicados en la Urbanización Ceibos Norte.

3. INVERSIONES (DERECHO FIDUCIARIO) (Continuación)

Mediante testimonio de escritura pública realizado en enero 21 del 2003, el Fideicomiso de Administración de Inmuebles "Barandúa III" restituye el solar 7 de la Mz. G por 309 m2 de la mencionada urbanización a la Compañía Multibienes Bienes Raíces, Bienes BG S.A., para que sea utilizado para la venta.

Según la Administración de la Compañía la participación que se mantiene en los fideicomisos, será cedida mediante Escrituras de Cesión de Derechos a favor de la entidad financiera acreedora con el objeto de cancelar en un corto plazo las obligaciones que se mantienen con estos bancos relacionados (nota 10).

4. INVENTARIOS

Un detalle de los inventarios al 31 de diciembre del 2002 y 2001, es el siguiente:

	<u>2002</u>	<u>2001</u>
	(Dólares)	
Urbanización Ceibos Norte - Terrenos	3,598,916	4,373,800
Punta Barandúa - Terrenos	27,613	860,985
Construcciones en curso – Varios proyectos	442,579	423,357
Plaza de toros y departamento El Arrecife	59,500	59,500
Materiales de construcción	0	3,291
Otros	<u>64</u>	<u>64</u>
Total	<u>4,128,672</u>	<u>5,720,997</u>

Al 31 de diciembre del 2002 y 2001, los inventarios de la Compañía no se encuentran cubiertos contra riesgos de inundaciones, invasiones u otros siniestros.

5. CUENTAS POR COBRAR A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre del año 2002 y 2001 el saldo de cuentas por cobrar a largo plazo proviene de dividendos por vencer producto del financiamiento de los solares vendidos. Un detalle de las cuentas por cobrar a largo plazo a clientes por urbanización es el siguiente:

	<u>2002</u>	<u>2001</u>
	(Dólares)	
Urbanización Ceibos Norte	24,015	89,002
Punta Barandúa - Terrenos	9,677	12,178
Locales comerciales	<u>10,809</u>	<u>3,827</u>
Total	<u>44,501</u>	<u>105,007</u>

La cuenta por cobrar a clientes está sustentada por contratos de reservación de solar y promesa de construcción de villa, con dividendos mensuales hasta los años 2004, 2005, 2006 y 2007 por US\$. 23,057, US\$. 13,335, US\$. 6,709 y US\$. 1,400, respectivamente.

6. MAQUINARIAS, MUEBLES Y EQUIPOS, NETO

Un detalle y movimiento de las maquinarias, muebles y equipos y su depreciación acumulada por los años terminados el 31 de diciembre del 2002 y 2001, es como sigue:

	. . MOVIMIENTO . .			
	<u>Saldo al</u> <u>31/12/01</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Bajas</u> <u>y/o ventas</u>	<u>Saldo al</u> <u>31/12/02</u>
	 (Dólares)			
Instalaciones telefónicas	64,867	0	(137)	64,730
Muebles de oficina	62,343	0	0	62,343
Equipos de oficina	166,424	12,148	(76,183)	102,389
Vehículos	91,211	0	(82,878)	8,333
Maquinarias y equipos	<u>3,304</u>	<u>0</u>	<u>(2,208)</u>	<u>1,096</u>
Subtotal	388,149	12,148	(161,406)	238,891
Depreciación acumulada	<u>(279,073)</u>	<u>(42,122)</u>	<u>160,035</u>	<u>(161,160)</u>
Total	<u>109,076</u>	<u>(29,974)</u>	<u>(1,371)</u>	<u>77,731</u>

	. . MOVIMIENTO . .			
	<u>Saldo al</u> <u>31/12/00</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Dación</u> <u>en pago</u>	<u>Saldo al</u> <u>31/12/01</u>
	 (Dólares)			
Instalaciones telefónicas	69,139	0	(4,272)	64,867
Muebles de oficina	63,247	0	(904)	62,343
Equipos de oficina	207,761	2,682	(44,019)	166,424
Vehículos	91,211	0	0	91,211
Maquinarias y equipos	<u>17,968</u>	<u>0</u>	<u>(14,664)</u>	<u>3,304</u>
Subtotal	449,326	2,682	(63,859)	388,149
Depreciación acumulada	<u>(261,305)</u>	<u>(71,258)</u>	<u>53,490</u>	<u>(279,073)</u>
Total	<u>188,021</u>	<u>(68,576)</u>	<u>(10,369)</u>	<u>109,076</u>

Dación en pago corresponden a entrega de maquinarias, muebles y equipos como parte de pago de servicios de alquiler de oficina y de seguridad, principalmente.

7. DOCUMENTOS POR PAGAR A BANCOS

Al 31 de diciembre del 2001 el saldo de documentos por pagar a bancos originado por la emisión de obligaciones, corresponde al último dividendo de capital reprogramado con vencimiento en junio 15 del 2002, sin intereses.

8. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

Un detalle de las cuentas y documentos por pagar al 31 de diciembre del 2002 y 2001, es el siguiente:

	<u>2002</u>	<u>2001</u>
	(Dólares)	
Compañías relacionadas (nota 13)	50,502	221,821
Devolución a clientes	61,155	240,170
Depósitos de clientes	255,969	96,059
Impuestos y contribuciones	23,761	81,827
Constructora La Cúspide	44,800	141,100
Constructora Mastergroup	55,280	0
Constructora Ritofa	16,353	0
Comisiones	11,577	6,907
Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social	1,580	1,679
Servicios	8,975	18,082
Empleados	6,833	4,342
Otros	<u>26,596</u>	<u>21,613</u>
Total	<u>563,381</u>	<u>833,600</u>

Devolución de clientes, corresponde a importes que los clientes entregaron como anticipos para la construcción de villas y que posteriormente rescindieron los contratos de reservaciones.

Los depósitos de clientes, corresponden a importes recibidos por concepto de anticipo a la constructora para la construcción de las villas según contratos de reservación de solar y promesa de construcción de villa.

9. GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR

Un detalle de los gastos acumulados por pagar al 31 de diciembre del 2002 y 2001, es como sigue:

	<u>2002</u>	<u>2001</u>
	(Dólares)	
Intereses (nota 10 y 13):		
Banco de Guayaquil S. A.	86,627	268,854
Guayaquil Bank Trust Co. Ltd.	8,835	13,549
Emisión de obligaciones	0	35,404
Provisión por antigüedad	34,081	0
Beneficios sociales	<u>7,945</u>	<u>8,367</u>
Total	<u>137,488</u>	<u>326,174</u>

9. GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR (Continuación)

Durante el año 2002, la Compañía estableció una reserva inicial de US\$. 45,000 para bonificar al empleado cuando termine la relación laboral. El saldo al 31 de diciembre del 2002, es como resultado de esta reserva.

El movimiento de los beneficios sociales en los años terminados el 31 de diciembre del 2002 y 2001, fue el siguiente:

	<u>2002</u>	<u>2001</u>
	(Dólares)	
Saldo inicial	8,367	6,935
Provisiones	21,802	25,727
Pagos	(22,224)	(24,295)
Saldo final	<u>7,945</u>	<u>8,367</u>

10. OBLIGACIONES A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre del 2002 y 2001, las obligaciones a largo plazo consisten en lo siguiente:

	<u>2002</u>	<u>2001</u>
	(Dólares)	
<u>Banco de Guayaquil S. A. (nota 15)</u>		
Obligaciones por US\$. 11,065,033 con tasas de interés anual reajutable en 180 días fluctuantes del 5.59% al 16.82%, con dividendos semestrales con vencimientos desde diciembre 26 del 2003 hasta abril 8 del 2004.	3,971,671	6,977,510
<u>Guayaquil Bank Trust Co. Ltd. (nota 15)</u>		
Obligación por US\$ 535.389 con tasas de interés del 10% anual reajutable en 180 días con dividendos semestrales y vencimiento en febrero 3 del 2004.	<u>225,584</u>	<u>358,638</u>
Subtotal	4,197,255	7,336,148
Menos: Vencimiento corriente de obligaciones a largo plazo	<u>3,072,513</u>	<u>3,132,662</u>
Total obligaciones a largo plazo	<u>1,124,742</u>	<u>4,203,486</u>

Al 31 de diciembre del 2002 y 2001 las obligaciones a largo plazo están garantizadas con hipotecas de lotes de terreno y solares en las urbanizaciones Punta Barandúa y Ceibos Norte que son de propiedad de la compañía (nota 3 y 4).

11. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre del 2002 y 2001, el capital social está representado por 8'211.000 acciones ordinarias y nominativas de US\$. 0.04 cada una.

12. IMPUESTO A LA RENTA

Al 31 de diciembre del 2002 y 2001, la Compañía ha declarado pérdidas por US\$. 804,362 y US\$. 645,395 respectivamente. De acuerdo a disposiciones tributarias vigentes, las pérdidas declaradas pueden ser amortizadas dentro de los cinco períodos impositivos siguientes siempre que tal amortización no sobrepase del 25% de la utilidad gravable realizada en el respectivo ejercicio.

Las declaraciones de impuesto a la renta presentados por la Compañía por los ejercicios de 1998 al 2002 están abiertas a la revisión de las autoridades fiscales.

13. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

La Compañía mantiene transacciones importantes con partes relacionadas; consecuentemente los resultados operativos de la Compañía podrían ser diferentes de aquellos que podrían haberse obtenido si la Compañía fuera autónoma. Un resumen de estas transacciones en los años que terminaron el 31 de diciembre del 2002 y 2001, son las siguientes:

	<u>2002</u>	<u>2001</u>
	(Dólares)	
Ingresos por cesión de derechos fiduciarios	798,677	1,998,259
Intermediación en ventas de propiedades de terceros	436,224	192,194
Intereses ganados en cuentas bancarias	10,601	4,468
Gastos financieros por préstamos bancarios	520,817	902,976
Servicio de seguridad	12,876	10,688

Durante el año 2002 y 2001, la compañía registró en los resultados de los ejercicios, ingresos por concepto de cesión de derecho fiduciarios de los Fideicomisos Mercantiles a favor de un banco relacionado, ccnstituidos con bienes de propiedad de la Compañía mantenidos en las urbanizaciones Ceibos Norte, Punta Barandúa, Caminos del Río y otros. La respectiva transacción tuvo como objeto liquidar obligaciones financieras mantenidas con la referida institución.

Al 31 de diciembre del 2002, la Compañía al igual con el año anterior realizó la actividad de intermediación en la venta de bienes raíces de propiedad de un banco relacionado, el mismo que es facturado en razón del 4% de comisión sobre el monto de la venta.

Las cuentas por cobrar y pagar a compañías relacionadas corresponden principalmente a valores pendientes por cobrar por daciones en pago y saldos por concepto de venta de villas en fideicomiso mercantil, a favor de un banco relacionado; adicionalmente los valores por pagar incluyen servicios de seguridad proporcionados por una compañía relacionada (nota 8).

13. TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS (Continuación)

Al 31 de diciembre del 2002 y 2001, las únicas fuentes de financiamiento de la Compañía provienen de bancos relacionados, producto de estas transacciones la Compañía canceló préstamos y costos financieros por US\$. 3,138,893 y US\$. 767,491 en el año 2002 y US\$. 2,281,171 y US\$. 950,235 en el año 2001 respectivamente, (nota 9 y 10).

Los saldos con partes relacionadas incluidos en los estados financieros, son los siguientes:

	<u>2002</u>	<u>2001</u>
	(Dólares)	
<u>ACTIVO</u>		
Caja Banco:		
Banco de Guayaquil S.A.	21,241	60,320
Guayaquil Bank Trust Co. Ltd.	14,607	3,523
Cuentas y documentos por cobrar:		
Banco de Guayaquil S.A.	57,310	32,649
Administradora de Fondos BG	0	5,260
Inversiones en acciones:		
Club Ceibos Norte	<u>9,266</u>	<u>9,266</u>
<u>PASIVO</u>		
Obligaciones bancarias:		
Banco de Guayaquil S.A.	2,925,821	2,999,607
Guayaquil Bank Trust Co. Ltd.	146,692	133,055
Cuentas y documentos por pagar:		
Megalid S. A.	6,042	0
Impuesto de Fusión – Banco de Guayaquil S.A.	0	27,986
Segusur S.A.	5,970	23,202
Asoceinort	199	0
Fideicomiso de villas – Banco de Guayaquil S.A.	44,261	169,567
Accionistas – Administradora de Fondos BG.	0	1,066
Intereses acumulados por pagar:		
Banco de Guayaquil S.A.	86,627	268,854
Guayaquil Bank Trust Co. Ltd.	8,835	13,549
Obligaciones a largo plazo:		
Banco de Guayaquil S.A.	1,045,850	3,977,902
Guayaquil Bank Trust Co. Ltd.	<u>78,892</u>	<u>225,584</u>

14. DIFERENCIAS ENTRE ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS Y REGISTROS CONTABLES

Ciertos saldos de los estados financieros por los años terminados al 31 de diciembre del 2002 y 2001, han sido reclasificados para propósito de presentación de este informe.

MULTIBIENES BIENES RAICES, BIENES BG S. A.

**ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS
EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001 Y 2000
CON EL INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**



26 ABR. 2002

MULTIBIENES BIENES RAICES, BIENES BG S. A.

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

INDICE

Páginas No.

Informe de los Auditores Independientes	3 - 4
Balances generales	5
Estados de resultados	6
Estados de evolución del patrimonio de los accionistas	7
Estados de flujos de efectivo	8 - 9
Notas a los estados financieros	10 - 21

Abreviaturas usadas:

US\$. - Dólares de Estados Unidos de América (E.A.U.)

NEC - Normas Ecuatorianas de Contabilidad



26 ABR. 2002

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta General de Accionistas

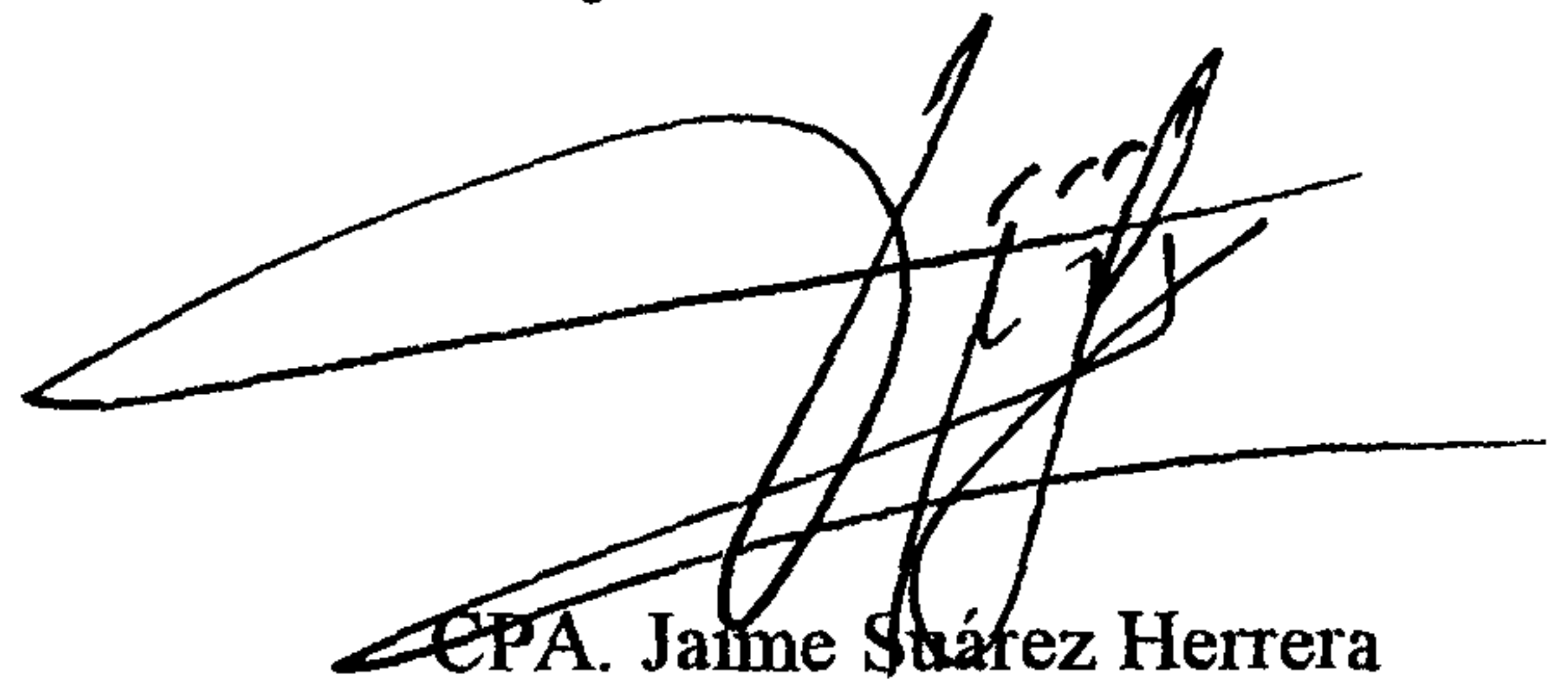
MULTIBIENES BIENES RAICES, BIENES BG S.A.:

1. Hemos auditado los balances generales adjuntos de **MULTIBIENES BIENES RAICES, BIENES BG S.A.**, al 31 de diciembre del 2001 y 2000, y los correspondientes estados de resultados, evolución del patrimonio de los accionistas y flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas. Estos estados financieros son responsabilidad de la administración de **MULTIBIENES BIENES RAICES, BIENES BG S.A.**. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros, basada en nuestras auditorias.
2. Efectuamos nuestras auditorias de acuerdo con normas de auditoria generalmente aceptadas en la República del Ecuador. Estas normas requieren que planifiquemos y ejecutemos la auditoria para obtener una seguridad razonable de si los estados financieros no contienen errores importantes. Una auditoria incluye el examen, a base de pruebas selectivas, de la evidencia que sustenta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Una auditoria 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 de los estados financieros en su conjunto. Consideramos que nuestras auditorias provee una base razonable para expresar una opinión.
3. En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **MULTIBIENES BIENES RAICES, BIENES BG S.A.** al 31 de diciembre del 2001 y 2000, los resultados de sus operaciones y flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad y prácticas contables, aprobadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.
4. Como se revela más ampliamente en la nota 15, la Compañía mantiene transacciones importantes con entes vinculados.
5. Como se explica en la nota 1, debido al cambio en la unidad monetaria, la Compañía a partir de marzo 31 del 2000 mantiene sus registros contables y prepara sus estados financieros en dólares de los Estados Unidos de América, de conformidad con la Norma Ecuatoriana de Contabilidad – NEC No. 17.
6. Durante el año 2001, la política macroeconómica del Gobierno Ecuatoriano generó aumento en la tasa de crecimiento del País, incremento de las ventas en el sector empresarial, desaceleración de la inflación y reducción de los porcentajes de las tasas de interés. Tales indicadores representan avances importantes hacia la estabilidad económica del Ecuador, iniciada en el año 2000 con el proceso de dolarización. No obstante, la incertidumbre económica se mantiene por la disminución de las exportaciones, baja cotización del precio del petróleo, atrasos en el proceso de

privatización de las empresas de distribución eléctrica y dificultades en la ejecución del oleoducto de crudos pesados. El éxito del plan económico requerirá de importantes decisiones del Gobierno Ecuatoriano, mediante la consolidación de acuerdos con los organismos internacionales de crédito, control del gasto público e introducción de una reforma política y fiscal, por lo tanto los estados financieros adjuntos deben ser leídos considerando estas circunstancias.


DESPACHO SANCHEZ & SUAREZ, C.L.
SC-RNAE-2 No. 373

Marzo 15 del 2002


CPA. Jaime Suárez Herrera
Socio
Registro No. 21.585

MULTIBIENES BIENES RAICES, BIENES BG S.A.
(Guayaquil – Ecuador)

BALANCES GENERALES AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001 Y 2000

	<u>NOTAS</u>	<u>2001</u>	<u>2000</u>
<u>ACTIVOS</u>			(Dólares)
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo en caja y bancos		63,976	24,765
Cuentas y documentos por cobrar	3	1,170,682	376,689
Inversiones (Derecho Fiduciario)	4 y 11	2,840,120	2,204,418
Inventarios	5 y 11	5,720,997	11,413,692
Pagos anticipados		<u>18,429</u>	<u>16,175</u>
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		<u>9,814,204</u>	<u>14,035,739</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
Cuentas por cobrar a largo plazo	6	105,007	0
Maquinarias, muebles y equipos, neto	7	109,076	188,021
Inversiones en acciones		9,677	9,557
Cargos diferidos y otros activos		<u>48,179</u>	<u>23,514</u>
TOTAL ACTIVOS		<u>10,086,143</u>	<u>14,256,831</u>
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u>			
PASIVOS CORRIENTES:			
Documentos por pagar a bancos	8	160,000	704,002
Vencimiento corriente de obligaciones a largo plazo	11	3,132,662	2,257,418
Cuentas y documentos por pagar	9	833,600	1,089,551
Gastos acumulados por pagar	10	<u>326,174</u>	<u>369,712</u>
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		<u>4,452,436</u>	<u>4,420,683</u>
PASIVO NO CORRIENTE:			
Obligaciones a largo plazo	11	<u>4,203,486</u>	<u>7,608,572</u>
TOTAL PASIVOS		<u>8,655,922</u>	<u>12,029,255</u>
<u>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u>			
Capital social	12	328,440	328,440
Reserva legal		20,884	20,884
Reserva de capital	13	1,878,252	7,121,181
Déficit acumulado		<u>(797,355)</u>	<u>(5,242,929)</u>
TOTAL PATRIMONIO		<u>1,430,221</u>	<u>2,227,576</u>
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS		<u>10,086,143</u>	<u>14,256,831</u>
Ver notas a los estados financieros			

MULTIBIENES BIENES RAICES, BIENES BG S.A.**ESTADOS DE RESULTADOS**
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001 Y 2000**NOTAS**

		<u>2001</u>	<u>2000</u>
		(Dólares)	
INGRESOS:			
Ventas	15	6,705,702	9,447,104
Resultado por Exposición a la Inflación - REI	13	0	557,405
Comisiones y servicios	15	192,194	108,631
Intereses ganados	15	<u>7,913</u>	<u>7,088</u>
TOTAL		<u>6,905,809</u>	<u>10,120,228</u>
COSTO Y GASTOS:			
Costo de venta		6,260,617	10,361,119
Gastos de operación		86,503	168,704
Gastos de administración	15	359,897	396,435
Gastos financieros, intereses y comisiones	15	918,427	1,800,919
Impuesto a la Circulación de Capitales – ICC		0	46,764
Diferencia en cambio, neta		0	2,495,137
Depreciaciones y amortizaciones		<u>77,720</u>	<u>94,079</u>
TOTAL		<u>7,703,164</u>	<u>15,363,157</u>
PERDIDA DEL EJERCICIO		<u>(797,355)</u>	<u>(5,242,929)</u>

Ver notas a los estados financieros

MULTIBIENES BIENES RAICES, BIENES

**ESTADOS DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE**

	<u>ión</u> <u>ia</u>	<u>Reserva</u> <u>de capital</u>	<u>Déficit</u> <u>acumulado</u>	<u>Total</u>
Saldo ajustado al 1 de enero del 2000	)	0	(826,053)	4,410,259
Pérdida del ejercicio			(5,242,929)	(5,242,929)
Efecto neto, NEC No. 17				
año 2000, (nota 13)	5			3,060,467
Ajuste de inversiones en acciones	1)			(221)
Compensación de pérdidas			826,053	0
Transferencias	5)	<u>7,121,181</u>		<u>0</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2000	)	7,121,181	(5,242,929)	2,227,576
Pérdida del ejercicio			(797,355)	(797,355)
Compensación de pérdidas	—	(5,242,929)	<u>5,242,929</u>	<u>0</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2001	—)	<u>1,878,252</u>	(797,355)	<u>1,430,221</u>
Ver notas a los estados financieros				

MULTIBIENES BIENES RAICES, BIENES BG S. A.**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO**
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001 Y 2000

	<u>2001</u>	<u>2000</u>
	(Dólares)	
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACION:</u>		
Efectivo recibido de clientes	5,639,128	10,430,580
Efectivo pagado a proveedores y empleados	(1,129,215)	(753,258)
Intereses, comisiones y servicios ganados	200,107	115,719
Intereses y comisiones pagadas	(963,400)	(4,585,579)
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	<u>3,746,620</u>	<u>5,207,462</u>
<u>FLUJO DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE INVERSION:</u>		
Efectivo utilizado en la compra de maquinarias, muebles y equipos	(2,682)	(3,201)
Adquisición de participación	(120)	0
Adquisición de inversiones en participación fiduciaria	(4,832,379)	(7,546,422)
Cesión de participación fiduciaria	<u>4,201,616</u>	<u>5,343,369</u>
Efectivo neto utilizado por las actividades de inversión	<u>(633,565)</u>	<u>(2,206,254)</u>
<u>FLUJO DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</u>		
Disminución en obligaciones a corto plazo	(451,329)	(1,566,072)
Emisión de obligaciones	(252,673)	(475,323)
Disminución en obligaciones a largo plazo	<u>(2,369,842)</u>	<u>0</u>
Efectivo neto utilizado por las actividades de financiamiento	<u>(3,073,844)</u>	<u>(2,041,395)</u>
Efecto sobre el efectivo de las variaciones de las tasas de cambio	<u>0</u>	<u>(936,591)</u>
Aumento neto del efectivo	39,211	23,222
Efectivo al inicio del período	<u>24,765</u>	<u>1,543</u>
Efectivo al final del período	<u>63,976</u>	<u>24,765</u>
Ver notas a los estados financieros		

MULTIBIENES BIENES RAICES, BIENES BG S. A.**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
CONCILIACION DE LA PERDIDA DEL EJERCICIO CON ACTIVIDADES DE
OPERACION
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001 Y 2000**

	<u>2001</u>	<u>2000</u>
	(Dólares)	
PERDIDA DEL EJERCICIO	(797,355)	(5,242,929)
AJUSTES PARA CONCILIAR LA PERDIDA DEL EJERCICIO CON EL EFECTIVO NETO PROVISTO POR ACTIVIDADES DE OPERACION.		
Resultado por exposición a la inflación	0	(557,405)
Depreciaciones y amortizaciones	77,720	94,079
Valor residual de maquinarias, muebles y equipos dados de baja	10,369	2,415
(Aumento) disminución en:		
Cuentas y documentos por cobrar	(899,000)	1,060,033
Inversiones en acciones	(4,939)	0
Inventarios	5,692,695	12,217,694
Pagos anticipados	(2,255)	14,324
Cargos diferidos y otros activos	(31,126)	23,824
Aumento (disminución) en:		
Cuentas y documentos por pagar	(255,951)	(2,103,324)
Gastos acumulados por pagar	(43,538)	(301,249)
Total ajuste	<u>4,543,975</u>	<u>10,450,391</u>
EFFECTIVO NETO PROVISTO POR ACTIVIDADES DE OPERACION	<u>3,746,620</u>	<u>5,207,462</u>

Ver notas a los estados financieros

MULTIBIENES BIENES RAICES, BIENES BG S. A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001 Y 2000**

1. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

MULTIBIENES BIENES RAICES, BIENES BG S. A..- Es una Compañía de propiedad en el 100% de la Administradora de Fondos BG S.A. y fue constituida el 20 de agosto de 1991 en Guayaquil - Ecuador e inscrita en el registro mercantil el 15 de noviembre de 1991. El 30 de agosto de 1996, la Junta General de Accionistas de la Compañía decidió cambiar la denominación social de Multibienes BG Bienes Raíces, Bienes BG S.A. por el de Multibienes Bienes Raíces, Bienes BG S.A. Su actividad principal es la industria de la construcción de viviendas, urbanización y desarrollo urbano. En la actualidad su principal fuente de ingresos proviene de la venta de sus bienes a través de derechos fiduciarios cuyo objeto es la comercialización de los bienes, lo cual permita la cancelación de sus obligaciones bancarias contraídas con una institución financiera relacionada que a su vez es el beneficiario de dicho fideicomiso en el 51.84%. La administración estima que este proceso continuará hasta la extinción total de sus obligaciones con dicha entidad relacionada.

Principios contables ecuatorianos.- La Compañía mantiene sus registros contables de acuerdo con NEC, emitidas por la Federación Nacional de Contadores y aprobadas por la Superintendencia de Compañías. Para aquellas situaciones específicas que no están consideradas en las NEC, son aplicadas las políticas o practicas contables establecidas o permitidas por la referida Superintendencia.

Como parte del proceso de dolarización de la economía, en abril 13 del 2000 fue promulgada la NEC 17 con la cual los estados financieros al 31 de marzo del 2000 fueron ajustados y convertidos de sucres a dólares de los E.U.A. (nota 2), moneda de curso legal adoptada en la República del Ecuador a partir del 10 de enero del 2000, en consecuencia los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2000 y siguientes son reportados en dólares de los E.U.A..

Inversiones (Derecho Fiduciario).- Lo constituyen inmuebles a valor de mercado que fueron entregados en Fideicomiso para su Administración.

Inventarios.- Están registrados al costo de adquisición corregido monetariamente y por índice especial de corrección de brecha hasta el 31 de marzo del 2000, cuyos saldos en sucres a esa fecha fueron convertidos a US dólares a la tasa de cambio de S/. 25.000 por US\$. 1,00. El costo ajustado no excede el valor de mercado, el cual fue determinado según avalúo de peritos independientes.

Maquinarias, muebles y equipos, neto.- Están registrados al costo de adquisición corregido monetariamente y por índice especial de corrección de brecha hasta el 31 de marzo del 2000, cuyos saldos en sucres a esa fecha, fueron convertidos a US dólares a la tasa de cambio de S/. 25.000 por US\$. 1.00. Las adiciones a partir del 1 de abril del 2000, se registran al costo de adquisición. Los pagos por mantenimiento son cargados a gastos, mientras que las mejoras de importancia se capitalizan. Los activos fijos son depreciados aplicando el método de línea recta considerando como base la vida útil estimada de estos activos, según los siguientes porcentajes anuales:

1. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES (Continuación)

<u>Activos</u>	<u>Tasas</u>
Instalaciones telefónicas	10%
Muebles de oficina	10%
Equipos de oficina	10%
Vehículos	20%
Maquinaria y equipo	10%

Inversiones en acciones.- Están registradas al costo ajustados según los requerimientos de la Norma Ecuatoriana de Contabilidad NEC No. 17 y corresponden principalmente a las aportaciones en efectivo realizadas al Club Ceibos Norte S.A..

Cargos diferidos y otros activos.- La Compañía difiere los gastos de constitución y preoperativos para amortizarlos por el métodos de línea recta a la tasa anual del 20%.

Reserva de capital.- La constituye los saldos de las cuentas, reserva por revalorización del patrimonio y reexpresión monetaria al 31 de diciembre de 1999, y el efecto del índice especial de corrección de brecha por la aplicación de la NEC No. 17 en marzo del 2000. De acuerdo con resolución No. 01.Q-ICI.017 emitida por la Superintendencia de Compañías publicada en el R.O. No. 483 del 28 de diciembre del 2001, el saldo de la reserva de capital no podrá distribuirse como utilidades ni utilizarse para pagar capital suscrito no pagado, en cambio podrá ser capitalizada, en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio concluido, si las hubiera, y de la compensación contable del saldo deudor de la cuenta reserva por valuación, o devuelto a los accionistas en caso de liquidación.

Reconocimiento de ingresos.- El ingreso es reconocido una vez que el comprador haya pagado la totalidad del precio pactado o por lo menos el 10% del mismo, con lo cual la Compañía transfiere los riesgos y beneficios importantes de la propiedad de los bienes. La escritura de propiedad del bien es entregada al comprador cuando haya cancelado la totalidad del precio pactado en la venta incluyendo los gastos adicionales de legalización.

Transacciones en Moneda Extranjera.- Los activos y pasivos y transacciones en moneda extranjera fueron expresada en sucres hasta el 10 de enero del 2000 a la tasa vigente en el mercado libre de cambio a esa fecha. La pérdida en cambio neta, originada por el ajuste contable de los activos y pasivos denominados en moneda extranjera fue llevado a los resultados del período en el cual variaron las tasas de cambio.

2. CONVERSION DE ESTADOS FINANCIEROS DE SUCRES A DOLARES DE LOS E.U.A.

Fue realizada de acuerdo con 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 US\$. 1.00. Los procedimientos de ajuste y conversión fueron los siguientes:

2. CONVERSION DE ESTADOS FINANCIEROS DE SUCRES A DOLARES DE LOS E.U.A. (Continuación)

- Corrección monetaria: Aplicada para reconocer la inflación, entre el 1 de enero del 2000 al 31 de marzo del 2000 mediante el porcentaje de ajuste de inflación de 32.81%. Los efectos de la corrección monetaria de las cuentas de activos y pasivos no monetarios y las cuentas utilidades retenidas o déficit acumulado, fueron registrados en los resultados del período en la cuenta "Resultado por Exposición a la Inflación - REI", el efecto de otras cuentas patrimoniales fue registrado en la cuenta de patrimonio "Reserva de Capital".
- 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 "Reserva de Capital" 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".

De acuerdo con Resolución No. 01.Q-ICI.001 emitida por la Superintendencia de Compañías y publicada en el R.O. No. 294 del 28 de marzo del 2001, fue emitido el Reglamento para Convertir de sucres a dólares de los E.U.A. los estados financieros al 31 de diciembre de 1999, únicamente para propósitos de presentación de los estados de evolución del patrimonio y de flujos de efectivo del año 2000. El procedimiento para la referida conversión fue el establecido en la NEC No. 17, por el cual los saldos al 31 de diciembre de 1999 son ajustados por brecha y aplicada una tasa de cambio de S/. 19.525,89 por US\$. 1.00, para obtener los saldos en dólares de los E.U.A. de los estados financieros al 31 de diciembre de 1999.

Debido a que los estados financieros al 31 de diciembre del 2000, fueron presentados en fecha anterior a la citada Resolución de Superintendencia de Compañías, los estados financieros al 31 de diciembre de 1999 fueron convertidos de sucres a dólares de los E.U.A. aplicando a las partidas monetarias del balance general la tasa de cambio de S/. 20.000 por US\$. 1.00 y a las partidas no monetarias y patrimonio la tasa de cambio de S/. 25.000 por US\$. 1.00, procedimiento utilizado para la presentación de los estados de evolución del patrimonio y de flujos de efectivo del año 2000.

3. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR

Un detalle de las cuentas y documentos por cobrar al 31 de diciembre del 2001 y 2000, es el siguiente:

	<u>2001</u>	<u>2000</u>
	(Dólares)	
Porción corriente de cuentas por cobrar a largo plazo (nota 6)	1,089,836	318,505
Deudores varios	<u>25,889</u>	<u>29,563</u>
Pasan	1,115,725	348,068

3. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR (Continuación)

	<u>2001</u>	<u>2000</u>
	(Dólares)	
Vienen	1,115,725	348,068
Compañía Relacionada (nota 15)	37,909	28,621
Otros	<u>17,048</u>	<u>0</u>
Total	<u>1,170,682</u>	<u>376,689</u>

4. INVERSIONES (DERECHO FIDUCIARIO)

Al 31 de diciembre del 2001 y 2000, el saldo de Inversiones (Derecho Fiduciario) incluyen US\$. 2,834,120 y US\$. 2,203,357 respectivamente, de la participación que la Compañía como beneficiario tiene de acuerdo a los contratos de Fideicomiso "Administración de Inmuebles Punta Barandúa 2" y Fideicomiso "Administración de Inmuebles Camino del Río" los mismos que se encuentran administrados por Continfondos S.A. y Filanfondos S.A. y cuyo patrimonio autónomo está constituido por 120,102 m2 de terrenos ubicados en la segunda etapa y vía principal de la urbanización Punta Barandúa y de un macro lote por urbanizar de 74,042 m2 y construcciones en curso ubicados en el kilómetro tres y medio de el cantón Samborondón, respectivamente.

Según la Administración de la Compañía la participación que se mantiene en los fideicomisos, será cedida mediante Escrituras de Cesión de Derechos a favor de la entidad financiera acreedora con el objeto de cancelar en un corto plazo las obligaciones que se mantienen con estos bancos relacionados (nota 11).

5. INVENTARIOS

Un detalle de los inventarios al 31 de diciembre del 2001 y 2000, es el siguiente:

	<u>2001</u>	<u>2000</u>
	(Dólares)	
Urbanización Ceibos Norte - Terrenos	4,373,800	6,294,619
Punta Barandúa - Terrenos	860,985	4,331,293
Construcciones en curso – Varios proyectos	423,357	724,270
Plaza de toros y departamento El Arrecife	59,500	59,500
Materiales de construcción	3,291	3,946
Otros	<u>64</u>	<u>64</u>
Total	<u>5,720,997</u>	<u>11,413,692</u>

Al 31 de diciembre del 2001 y 2000, los inventarios de la Compañía no se encuentran cubiertos contra riesgos de inundaciones, invasiones u otros siniestros.

6. CUENTAS POR COBRAR A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre del año 2001 y 2000 el saldo de cuentas por cobrar a largo plazo proviene de dividendos por vencer producto del financiamiento de los solares vendidos. Un detalle de las cuentas por cobrar a clientes por urbanización es el siguiente:

	<u>2001</u>	<u>2000</u>
	(Dólares)	
Urbanización Ceibos Norte	89,002	0
Punta Barandúa - Terrenos	12,178	0
Locales comerciales	<u>3,827</u>	<u>0</u>
Total	<u>105,007</u>	<u>0</u>

La cuenta por cobrar a clientes está sustentada por contratos de reservación de solar y promesa de construcción de villa, con dividendos mensuales hasta los años 2003, 2004, 2005, 2006 y 2007 por US\$. 42,548, US\$. 26,902, US\$. 20,921, US\$. 12,562 y US\$. 2,074, respectivamente.

7. MAQUINARIAS, MUEBLES Y EQUIPOS, NETO

El movimiento de las maquinarias, muebles y equipos y su depreciación acumulada al y por los años terminados el 31 de diciembre del 2001 y 2000, es como sigue:

	<u>Saldo al</u> <u>31/12/00</u>	<u>MOVIMIENTO</u>		<u>Saldo al</u> <u>31/12/01</u>
		<u>Adiciones</u>	<u>Dación</u> <u>en pago</u>	
		(Dólares)		
Instalaciones telefónicas	69,139	0	(4,272)	64,867
Muebles de oficina	63,247	0	(904)	62,343
Equipos de oficina	207,761	2,682	(44,019)	166,424
Vehículos	91,211	0	0	91,211
Maquinarias y equipos	<u>17,968</u>	<u>0</u>	<u>(14,664)</u>	<u>3,304</u>
Subtotal	449,326	2,682	(63,859)	388,149
Depreciación acumulada	<u>(261,305)</u>	<u>(71,258)</u>	<u>53,490</u>	<u>(279,073)</u>
Total	<u>188,021</u>	<u>(68,576)</u>	<u>(10,369)</u>	<u>109,076</u>

Dación en pago corresponden a entrega de maquinarias, muebles y equipos como parte de pago de servicios de alquiler de oficina y de seguridad, principalmente.

	<u>MOVIMIENTO</u>					
	<u>Saldo</u> <u>ajustado</u> <u>al 01/01/00</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Transf.</u> <u>y/o</u> <u>reclasifi.</u>	<u>Ventas</u> <u>y/o bajas</u>	<u>Aplicación</u> <u>NEC No. 17</u> <u>(nota 13)</u>	<u>Saldo al</u> <u>31/12/00</u>
			(Dólares)			
Instalaciones telefónicas	<u>29,033</u>	<u>0</u>	<u>(32)</u>	<u>0</u>	<u>40,138</u>	<u>69,139</u>
Pasan	29,033	0	(32)	0	40,138	69,139

7. **MAQUINARIAS, MUEBLES Y EQUIPOS, NETO (Continuación)**

	MOVIMIENTO					
	Saldo ajustado al 01/01/00	Adiciones	Transf. y/o reclasifi.	Ventas y/o bajas	Aplicación NEC No. 17 (nota 13)	Saldo al 31/12/00
	(Dólares)					
Pasan	29,033	0	(32)	0	40,138	69,139
Muebles de oficina	26,314	0	(1,362)	0	38,295	63,247
Equipos de oficina	86,617	3,201	(1,050)	(5,020)	124,013	207,761
Vehículos	37,797	0	0	0	53,414	91,211
Maquinarias y equipos	<u>7,314</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>10,654</u>	<u>17,968</u>
Subtotal	187,075	3,201	(2,444)	(5,020)	266,514	449,326
Depreciación acumulada	<u>(80,823)</u>	<u>(61,671)</u>	<u>0</u>	<u>2,605</u>	<u>(121,416)</u>	<u>(261,305)</u>
Total	<u>106,252</u>	<u>(58,470)</u>	<u>(2,444)</u>	<u>(2,415)</u>	<u>145,098</u>	<u>188,021</u>

8. **DOCUMENTOS POR PAGAR A BANCOS**

Los documentos por pagar a bancos al 31 de diciembre del 2001 y 2000, consiste en lo siguiente:

	<u>2001</u>	<u>2000</u>
	(Dólares)	
<u>Banco de Guayaquil S. A.</u>		
Obligaciones por US\$ 807,913 con tasas de interés del 10% anual reajutable en 180 días con dividendos semestrales y vencimientos desde febrero 12 hasta noviembre 9 del 2001.	0	451,327
<u>Documentos por emisión de obligaciones</u>		
Saldo de dividendo de capital reprogramado con vencimiento en junio 15 del 2002, sin intereses.	160,000	
Saldo de obligaciones emitidas a 5 años plazo con el 1.10 veces la tasa de interés pasiva referencial vigente en el Banco Central del Ecuador en el inicio de la fecha del dividendo, con vencimiento en marzo 13 del 2001.		<u>252,675</u>
Total	<u>160,000</u>	<u>704,002</u>

9. **CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR**

Un detalle de las cuentas y documentos por pagar al 31 de diciembre del 2001 y 2000, es el siguiente:

9. **CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR (Continuación)**

	<u>2001</u>	<u>2000</u>
	(Dólares)	
Compañías relacionadas (nota 15)	221,821	309,027
Devolución a clientes	240,170	263,968
Depósitos de clientes	96,059	180,088
Impuestos y contribuciones	81,827	116,180
Constructora La Cúspide	141,100	77,672
Comisiones	6,907	57,653
Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social	1,679	18,000
Servicios	18,082	15,862
Empleados	4,342	15,079
Alquiler de oficina	0	11,000
Otros	<u>21,613</u>	<u>25,022</u>
Total	<u>833,600</u>	<u>1,089,551</u>

Devolución de clientes, corresponde a importes que los clientes entregaron como anticipos para la construcción de villas y que posteriormente rescindieron los contratos de reservaciones.

Los depósitos de clientes, corresponden a importes recibidos por concepto de anticipo a la constructora para la construcción de las villas según contratos de reservación de solar y promesa de construcción de villa.

10. **GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR**

Un detalle de los gastos acumulados por pagar al 31 de diciembre del 2001 y 2000, es como sigue:

	<u>2001</u>	<u>2000</u>
	(Dólares)	
Intereses (nota 15):		
Banco de Guayaquil S. A.	268,854	331,297
Guayaquil Bank Trust Co. Ltd.	13,549	17,442
Emisión de obligaciones	35,404	14,038
Beneficios sociales	<u>8,367</u>	<u>6,935</u>
Total	<u>326,174</u>	<u>369,712</u>

El movimiento de los beneficios sociales en los años terminados el 31 de diciembre del 2001 y 2000, fue el siguiente:

10. **GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR** (Continuación)

	<u>2001</u>	<u>2000</u>
	(Dólares)	
Saldo inicial	6,935	15,303
Provisiones	25,727	21,310
Pagos	(24,295)	(29,678)
Saldo final	<u>8,367</u>	<u>6,935</u>

11. **OBLIGACIONES A LARGO PLAZO**

Al 31 de diciembre del 2001 y 2000, las obligaciones a largo plazo consisten en lo siguiente:

	<u>2001</u>	<u>2000</u>
	(Dólares)	
<u>Banco de Guayaquil S. A. (nota 15)</u>		
Obligaciones por US\$. 11,065,033 con tasas de interés anual reajutable en 180 días fluctuantes del 10% al 16.82%, con dividendos semestrales con vencimientos desde diciembre 26 del 2003 hasta abril 8 del 2004.	6,977,510	9,226,668
<u>Guayaquil Bank Trust Co. Ltd. (nota 15)</u>		
Obligación por US\$ 535.389 con tasas de interés del 10% anual reajutable en 180 días con dividendos semestrales y vencimiento en febrero 3 del 2004.	358,638	479,322
<u>Documento por Emisión de Obligaciones</u>		
Saldo de dividendo de capital reprogramado con vencimiento en junio 15 del 2002, sin intereses.	<u>0</u>	<u>160,000</u>
Subtotal	7,336,148	9,865,990
Menos: Vencimiento corriente de obligaciones a largo plazo	<u>3,132,662</u>	<u>2,257,418</u>
Total obligaciones a largo plazo	<u>4,203,486</u>	<u>7,608,572</u>

Al 31 de diciembre del 2001 y 2000 las obligaciones a largo plazo están garantizadas con hipotecas de lotes de terreno y solares en las urbanizaciones Punta Barandúa y Ceibos Norte que son de propiedad de la compañía (nota 4 y 5).

12. **CAPITAL SOCIAL**

Al 31 de diciembre del 2001 y 2000, el capital social está representado por 8'211.000 acciones ordinarias y nominativas de US\$. 0.04 cada una.

13. EFFECTOS CONTABLES EN LA APLICACIÓN DE LA NEC-17

El efecto en los estados financieros al 31 de marzo del 2000 por la aplicación de la NEC No. 17 fue el siguiente:

	<u>Resultado por exposición a la Inflación</u>	<u>Reexpresión monetaria</u>	<u>Reserva por revalorización del patrimonio</u>	<u>Total</u>
	. . . (Dólares). . .			
Inventarios	(1,112,390)	(2,314,391)	0	(3,426,781)
Inversiones en acciones	(449)	(3,111)	0	(3,560)
Maquinarias, muebles y equipos, neto	(23,596)	(121,502)	0	(145,098)
Cargos diferidos y otros activos	(7,687)	(34,746)	0	(42,433)
Patrimonio de los accionistas	<u>586,717</u>	<u>2,450,394</u>	<u>(3,037,111)</u>	<u>0</u>
Total cargo (crédito) en cuenta	<u>(557,405)</u>	<u>(23,356)</u>	<u>(3,037,111)</u>	<u>3,617,872</u>

El rubro de inventarios incluye US\$. 1,094,891 y US\$. 2,242,174 por ajuste en las cuentas Resultado por Exposición a la Inflación y Reexpresión Monetaria respectivamente, como resultado de reconocer a valor de mercado, ciertos bienes inmuebles en base a un avalúo efectuado por perito independiente.

De acuerdo con los requerimientos de la NEC 17, los saldos de las cuentas Reserva por Revalorización del Patrimonio y Reexpresión Monetaria, son transferidos a la cuenta de patrimonio Reserva de Capital.

14. IMPUESTO A LA RENTA

Al 31 de diciembre del 2001 y 2000, la Compañía ha declarado pérdidas por US\$. 797,355 y US\$. 5,242,929 respectivamente. De acuerdo a disposiciones tributarias vigentes, las pérdidas declaradas pueden ser amortizadas dentro de los cinco períodos impositivos siguientes siempre que tal amortización no sobrepase del 25% de la utilidad gravable realizada en el respectivo ejercicio.

El Servicio de Rentas Internas (SRI) ha realizado la revisión fiscal hasta el ejercicio económico de 1996 y no existen glosas pendientes de liquidar o pagar.

En agosto 18 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 SRI-Servicio de Rentas Internas dispuso se continúe con la retención del impuesto exclusivamente hasta el 31 de diciembre del 2000. A la fecha de este informe la referida circular ha sido declarada inconstitucional por el Tribunal Fiscal Distrital de Guayaquil 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.

15. TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS

La Compañía mantiene transacciones importantes con entes vinculados; consecuentemente los resultados operativos de la Compañía podrían ser diferentes de aquellos que podrían haberse obtenido si la Compañía fuera autónoma. Un resumen de estas transacciones en los años que terminaron el 31 de diciembre del 2001 y 2000, son las siguientes:

	<u>2001</u>	<u>2000</u>
	(Dólares)	
Ingresos por cesión de derechos fiduciarios	1,998,259	5,343,065
Intermediación en ventas de propiedades de terceros	192,194	108,631
Intereses ganados en cuentas bancarias	4,468	3,548
Gastos financieros por préstamos bancarios	902,976	1,419,961
Servicio de seguridad	10,688	10,880

Durante el año 2001 y 2000, la compañía registró en los resultados de los ejercicios, ingresos por concepto de cesión de derecho fiduciarios de los Fideicomisos Mercantiles a favor de un banco relacionado, constituidos con bienes de propiedad de la Compañía mantenidos en las urbanizaciones Ceibos Norte, Punta Barandúa, Caminos del Río y otros. La respectiva transacción tuvo como objeto liquidar obligaciones financieras mantenidas con la referida institución.

Al 31 de diciembre del 2001 y 2000, la Compañía procedió a la actividad de intermediación en la venta de bienes raíces de propiedad de un banco relacionado, el mismo que es facturado en razón del 4% de comisión sobre el monto de la venta.

Las cuentas por cobrar y pagar a compañías relacionadas corresponden principalmente a valores pendientes por cobrar por daciones en pago y saldos por concepto de venta de villas en fideicomiso mercantil, a favor de un banco relacionado; adicionalmente los valores por pagar incluyen servicios de seguridad proporcionados por una compañía vinculada (nota 9).

Al 31 de diciembre del 2001 y 2000, las únicas fuentes de financiamiento de la Compañía provienen de bancos relacionados, producto de estas transacciones la Compañía canceló préstamos y costos financieros por US\$. 2,821,171 y US\$. 950,235 en el año 2001 y US\$. 1,289,709 y US\$. 1,319,420 en el año 2000 respectivamente, (nota 8, 10 y 11).

Los saldos con partes relacionadas incluidos en los estados financieros, son los siguientes:

15. **TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS (Continuación)**

	<u>2001</u>	<u>2000</u>
	(Dólares)	
<u>ACTIVO</u>		
Caja Banco:		
Banco de Guayaquil S.A.	60,320	2,126
Guayaquil Bank Trust Co. Ltd.	3,523	17,714
Cuentas y documentos por cobrar:		
Banco de Guayaquil S.A.	32,649	28,621
Administradora de Fondos BG	5,260	0
Inversiones en acciones:		
Club Ceibos Norte	<u>9,266</u>	<u>9,266</u>
<u>PASIVO</u>		
Obligaciones bancarias:		
Banco de Guayaquil S.A.	2,999,607	2,588,061
Guayaquil Bank Trust Co. Ltd.	133,055	120,684
Cuentas y documentos por pagar:		
Fideicomiso de villas – Guayaquil Bank Trust Co. Ltd.	0	163,648
Megalid S. A.	0	5,982
Impuesto de Fusión – Banco de Guayaquil S.A.	27,986	56,607
Saldo de crédito hipotecario – Banco de Guayaquil S.A.	0	26,973
Segusur S.A.	23,202	53,179
Asoceinort	0	1,572
Fideicomiso de villas – Banco de Guayaquil S.A.	169,567	0
Accionistas – Administradora de Fondos BG.	1,066	1,066
Intereses acumulados por pagar:		
Banco de Guayaquil S.A.	268,854	331,297
Guayaquil Bank Trust Co. Ltd.	13,549	17,442
Obligaciones a largo plazo:		
Banco de Guayaquil S.A.	3,977,902	7,089,934
Guayaquil Bank Trust Co. Ltd.	<u>225,584</u>	<u>358,638</u>

16. **DIFERENCIAS ENTRE ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS Y REGISTROS CONTABLES**

Para propósitos de presentación de los estados financieros adjuntos al 31 de diciembre del 2001 y 2000, se efectuaron las siguientes reclasificaciones y ajuste:

	<u>2001</u>		
	<u>Activo</u>	<u>Pasivo</u>	<u>Patrimonio</u>
	. . . (Dólares) . . .		
Registros contables	<u>10,122,566</u>	<u>8,692,124</u>	<u>1,430,442</u>
Pasan	10,122,566	8,692,124	1,430,442

16. **DIFERENCIAS ENTRE ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS Y REGISTROS CONTABLES (Continuación)**

	<u>2001</u>		
	<u>Activo</u>	<u>Pasivo</u>	<u>Patrimonio</u>
	. . . (Dólares) . . .		
Vienen	10,122,566	8,692,124	1,430,442
Cuentas y documentos por cobrar	(36,202)		
Inversiones en acciones	(221)		
Documentos por pagar a bancos		473,234	
Cuentas y documentos por pagar		(36,202)	
Obligaciones a largo plazo		(473,234)	
Reexpresión monetaria			(221)
Reexpresión monetaria			(23,135)
Reserva por revalorización del patrimonio			(1,855,118)
Reserva de capital			<u>1,878,253</u>
Estados financieros adjuntos	<u>10,086,143</u>	<u>8,655,922</u>	<u>1,430,221</u>

	<u>2000</u>		
	<u>Activo</u>	<u>Pasivo</u>	<u>Patrimonio</u>
	. . . (Dólares) . . .		
Registros contables	14,353,095	12,125,298	2,227,797
Cuentas y documentos por cobrar	(96,043)		
Inversiones en acciones	(221)		
Cuentas y documentos por pagar		(96,043)	
Reserva por revalorización del patrimonio			(7,098,046)
Reexpresión monetaria			(23,356)
Reserva de capital			<u>7,121,181</u>
Estados financieros adjuntos	<u>14,256,831</u>	<u>12,029,255</u>	<u>2,227,576</u>