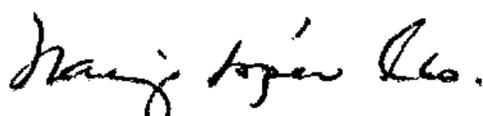
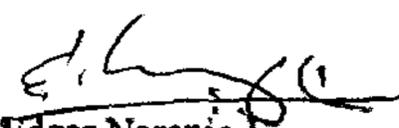


**DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A los accionistas  
**Inmobiliaria Nelbacor**  
Guayaquil, Ecuador

1. Hemos examinado el balance general de Inmobiliaria Nelbacor al 31 de diciembre de 1997, y los estados conexos de inversión de los accionistas y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha. Estos estados son responsabilidad de la Gerencia de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los mencionados estados financieros basándonos en nuestra auditoría.
2. Nuestro examen se efectuó de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas. Estas normas requieren de la planeación y ejecución de una auditoría que tenga como objetivo obtener una seguridad razonable y determinar si los estados financieros se encuentran libres de errores importantes. La auditoría incluyó aquellas pruebas de los registros de contabilidad y otros procedimientos de auditoría que respaldan las transacciones registradas y su revelación en los estados financieros. La auditoría también incluyó la determinación del uso de los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador y de las estimaciones importantes realizadas por la Gerencia, así como la evaluación en conjunto de la presentación de los estados financieros. Creemos que la auditoría efectuada establece bases razonables para nuestra opinión.
3. En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el primer párrafo presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Inmobiliaria Nelbacor al 31 de diciembre de 1997 y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados en Ecuador.

  
27 de marzo de 1998  
Guayaquil, Ecuador

  
Edgar Naranjo L.  
Licencia Profesional No.16.485  
Superintendencia de Compañías No.015

**INMOBILIARIA NELBACOR****BALANCE GENERAL****31 DE DICIEMBRE DE 1997****ACTIVO****ACTIVO CIRCULANTE:**

Efectivo	S/.	33.667.749
Documentos y cuentas por cobrar (Nota B)		168.203.853
Proyectos en ejecución (Nota C)		3.325.413.913

TOTAL DE ACTIVO CIRCULANTE		3.527.285.515
----------------------------	--	---------------

ACTIVO FIJO (Nota D)		1.977.514.370
----------------------	--	---------------

	S/.	5.504.799.885
--	-----	---------------

**PASIVO E INVERSION DE LOS ACCIONISTAS****PASIVO CIRCULANTE:**

Cuentas por pagar (Nota E)	S/.	501.326.147
----------------------------	-----	-------------

TOTAL DEL PASIVO CIRCULANTE		501.326.147
-----------------------------	--	-------------

CUENTAS POR PAGAR A LARGO PLAZO (Nota F)		2.232.599.251
--	--	---------------

**INVERSION DE LOS ACCIONISTAS:**

Acciones comunes - autorizadas, emitidas y en circulación 10.000 al valor nominal de S/.1.000 cada una.		10.000.000
Reserva por revalorización del patrimonio		12.896.422
Reexpresión monetaria		2.747.978.065

		2.770.874.487
--	--	---------------

	S/.	5.504.799.885
--	-----	---------------

**Vea notas a los estados financieros**

**INMOBILIARIA NELBACOR**  
**ESTADO DE INVERSION DE LOS ACCIONISTAS**  
**AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1997**

	<u>Acciones comunes</u>	<u>Reserva por revalorización del patrimonio</u>	<u>Reexpresión monetaria</u>
Saldo al 1 de enero de 1997	S/. 10.000.000	S/. 7.624.834	S/. 1.642.122.955
Ajuste por corrección monetaria		5.271.588	1.108.689.367
Ajuste de año anterior			<u>(2.834.257)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 1997	<u>S/. 10.000.000</u>	<u>S/. 12.896.422</u>	<u>S/. 2.747.978.065</u>

Vea notas a los estados financieros

**INMOBILIARIA NELBACOR****ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO****AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1997****CONCILIACION DEL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE LAS  
ACTIVIDADES DE OPERACION****CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:**

## Aumento en:

Documentos y cuentas por pagar	S/.	177.626.293
Porción corriente del pasivo a largo plazo		(687.506.430)

## Disminución en:

Intereses por pagar		(52.517.660)
Documentos y cuentas por cobrar		494.673.174
Gastos pagados por anticipado		5.900.148
Préstamos bancarios por pagar		(497.636.509)
Cuentas por pagar largo plazo		<u>2.232.599.251</u>

**EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE  
OPERACION**1.673.138.267**ACTIVIDADES DE INVERSION:**

Proyectos en ejecución		<u>(846.206.854)</u>
------------------------	--	----------------------

Efectivo neto proveniente de las actividades de inversión

(846.206.854)

**ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:**

Disminución del pasivo a largo plazo		<u>(831.871.731)</u>
--------------------------------------	--	----------------------

Efectivo neto usado en las actividades de financiamiento

(831.871.731)

Disminución en el efectivo

(4.940.318)

Saldo del efectivo al inicio del año

38.608.067**SALDO DEL EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO**S/. 33.667.749

Vea notas a los estados financieros

## INMOBILIARIA NELBACOR

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

#### AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1997

##### A. RESUMEN DE LAS POLITICAS DE CONTABILIDAD MAS IMPORTANTES:

Inmobiliaria Nelbacor (la Compañía) fue constituida el 9 de noviembre de 1994 en la ciudad de Guayaquil, Ecuador, mediante escritura pública. Su objeto social es la promoción y/o construcción de proyectos inmobiliarios, compra - venta y administración de bienes raíces; además podrá dedicarse a comprar y vender títulos de acciones, cédulas hipotecarias, bonos, certificados de bonos tributarios y en general todo tipo de papeles o valores fiduciarios.

Principios contables ecuatorianos. La Compañía mantiene sus registros contables en sucres (S/.) y de acuerdo con los principios contables del Ecuador, los mismos que son utilizados en la preparación de los estados financieros. Las notas que siguen, resumen estos principios y su aplicación a los estados financieros en páginas anteriores.

Sistema de Corrección Monetaria. Los estados financieros han sido preparados sobre la base tradicional del costo histórico, en concordancia con los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador y, ajustados para que reflejen los cambios del poder adquisitivo de la moneda nacional, de acuerdo con las disposiciones legales vigentes.

El saldo acreedor acumulado de la cuenta Reexpresión Monetaria en la parte que exceda el saldo de las pérdidas acumuladas al final del ejercicio impositivo puede ser parcial o totalmente capitalizado. El saldo deudor acumulado será compensado en el balance general total o parcialmente con los saldos de utilidades retenidas o reservas de libre disposición, así como con las utilidades del ejercicio impositivo sin afectar el estado de pérdidas y ganancias, previa la compensación con el saldo acreedor de la cuenta Reserva por Revalorización del Patrimonio.

El índice nacional de precios al consumidor calculado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, aplicable al 31 de diciembre de 1997 fue de 29.90%. La Compañía utilizó el 29.91%.

Proyecto en ejecución se encuentra contabilizado y valorado al costo acumulado de construcción más los intereses de financiamiento, gastos administrativos y la corrección monetaria, efectuada de acuerdo a decretos gubernamentales vigentes, con el objeto de reflejar los cambios en el poder adquisitivo de la moneda nacional.

**INMOBILIARIA NELBACOR****B. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR:**

Varios deudores	S/.	153.844.119
Anticipo impuesto a la renta		10.959.734
Depósito en garantía		1.400.000
Anticipos a proveedores y contratistas		2.000.000
		<u>2.000.000</u>
	S/.	<u>168.203.853</u>

**C. PROYECTOS EN EJECUCION:**

Construcciones en ejecución	(1) S/.	9.730.026.854
Menos anticipos de clientes	(2) <u>          </u>	<u>8.103.836.040</u>
		1.626.190.814
Corrección monetaria		<u>1.699.223.099</u>
	S/.	<u>3.325.413.913</u>

(1) Representan los costos directos, indirectos y financieros desembolsados para la construcción de la Urbanización Puerto Lucía.

(2) Corresponden a la venta de terreno y de fondeaderos.

**D. ACTIVO FIJO:**

	<u>Saldo al 01-01-97</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Corrección monetaria</u>	<u>Saldo al 31-12-97</u>
Al costo de adquisición:				
Terrenos	S/. 300.791.220	S/.	S/.	S/. 300.791.220
Maquinarias y equipos	171.831.070			171.831.070
Muebles y enseres	35.985.965			35.985.965
Instalaciones	2.690.000			2.690.000
Otros	6.562.120			6.562.120
	<u>517.860.375</u>			<u>517.860.375</u>
Depreciación acumulada	<u>18.872.043</u>	<u>21.050.703</u>		<u>39.922.746</u>
	498.988.332			477.937.629
Por corrección monetaria:				
Terrenos	1.009.024.573		391.765.904	1.400.790.477
Maquinarias y equipos	25.306.985		58.963.993	84.270.978
Muebles y enseres	28.809.499		19.353.600	48.163.099
Instalaciones	1.144.404		1.146.870	2.291.274
	<u>1.064.285.461</u>		<u>471.230.367</u>	<u>1.535.515.828</u>
Depreciación acumulada	<u>10.573.428</u>	<u>5.526.088</u>	<u>19.839.571</u>	<u>35.939.087</u>
	<u>1.053.712.033</u>	<u>26.576.791</u>	<u>471.230.367</u>	<u>1.499.576.741</u>
	<u>S/.1.552.700.365</u>	<u>S/. 26.576.791</u>	<u>S/. 471.230.367</u>	<u>S/.1.977.514.370</u>

**INMOBILIARIA NELBACOR****E. CUENTAS POR PAGAR:**

## Compañías relacionadas:

Barbaseti	S/.	147.908.925
Macarmi		123.939.062
Nelbacor		20.461.940
Desimar		141.445.999
Otros		<u>67.570.221</u>

(1) S/. 501.326.147

(1) Las transacciones con compañías relacionadas se originan por la relación de accionistas comunes. Estos saldos no tienen fecha de vencimiento ni generan intereses.

**F. CUENTAS POR PAGAR A LARGO PLAZO:**

Representan anticipos otorgados por la Compañía relacionada Predialpa para financiar capital de trabajo en el desarrollo de sus operaciones. Préstamo que no genera intereses ni tiene fecha de vencimiento definido.

**G. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS:**

Las transacciones con partes relacionadas efectuadas en 1997, son como sigue:

## Compañías relacionadas:

Préstamo otorgado	S/.	402.241.251
Predialpa:		
Préstamo otorgado		356.796.259

**H. TIPO DE CAMBIO:**

La compañía utilizó el tipo de cambio del mercado libre privado vigente al 31 de diciembre de 1997 de S/.4.434 por cada US\$1,00.

**I. HECHOS SUBSECUENTES:**

Hasta la fecha de nuestro dictamen no ocurrieron hechos o eventos importantes que debieron revelarse en nuestro informe de auditoría por el período terminado al 31 de diciembre de 1997.