

**DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

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

1. Hemos examinado los balances generales de **Inmobiliaria Nelbacor S.A.** al 31 de diciembre del 2001 y 2000, y los estados conexos de resultados, inversión de los accionistas y flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas. Estos estados y sus notas 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 internacionales de auditoría. 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 S.A. al 31 de diciembre del 2001 y 2000 y los resultados de sus operaciones y flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad los con principios de contabilidad descritos en la Nota B.

*Pannell Kerr Forster*

1 de abril del 2002  
Guayaquil, Ecuador

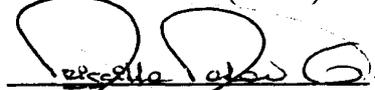
*Edgar Naranjo L.*

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

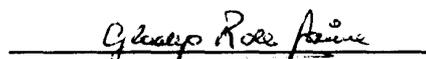
**INMOBILIARIA NELBACOR S.A.****BALANCES GENERALES**

(Expresados en USDólares)

	<b>31 de diciembre del</b>	
	<b>2001</b>	<b>2000</b>
<b><u>ACTIVO</u></b>		
<b>ACTIVO CIRCULANTE:</b>		
Efectivo	87.43	91.43
Documentos y cuentas por cobrar (Nota C)	908,176.44	11,864.50
Inventario	1,348.84	1,451.72
Gastos pagados por anticipado	2,583.00	2,583.00
Proyectos en ejecución (Nota D)	12,136,084.99	931,097.41
<b>TOTAL DEL ACTIVO CIRCULANTE</b>	<b>13,048,280.70</b>	<b>947,088.06</b>
ACTIVOS FIJOS (Nota E)	27,115.53	13,889,666.87
INVERSIONES EN ACCIONES (Nota F)	1,275,311.98	
CUENTAS POR COBRAR A LARGO PLAZO (Nota G)	1,390,021.18	3,488,835.00
<b>TOTAL DEL ACTIVO</b>	<b>15,740,729.39</b>	<b>18,325,589.93</b>
<b><u>PASIVO E INVERSION DE LOS ACCIONISTAS</u></b>		
<b>PASIVO CIRCULANTE:</b>		
Cuentas por pagar (Nota H)	84,314.72	1,036,200.33
<b>TOTAL DEL PASIVO CIRCULANTE</b>	<b>84,314.72</b>	<b>1,036,200.33</b>
<b>INVERSION DE LOS ACCIONISTAS</b>		
10,000,000 Acciones comunes - autorizadas, emitidas y en circulación al valor nominal de US\$1.00 cada una.	10,000,000.00	400.00
Aportes para futuras capitalizaciones		3,251.89
Reserva por avalúo (Nota I)	4,337,541.37	14,333,889.48
Reserva de capital (Nota J)	4,365,282.10	4,365,282.10
Resultados acumulados	(3,046,408.80)	(1,413,433.87)
<b>TOTAL DE INVERSION DE LOS ACCIONISTAS</b>	<b>15,656,414.67</b>	<b>17,289,389.60</b>
<b>TOTAL DEL PASIVO E INVERSION DE LOS ACCIONISTAS</b>	<b>15,740,729.39</b>	<b>18,325,589.93</b>

**CONTINGENTES (Nota J)**


Ab. Priscila Palau G.  
Administradora Prenel S.A.  
Gerente General

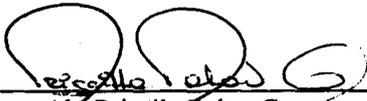


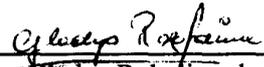
Sra. Gladys Robalino de Jaime  
Contadora

**INMOBILIARIA NELBACOR S.A.****ESTADOS DE RESULTADOS**

(Expresados en USDólares)

	<b>Años terminados el 31 de diciembre del</b>	
	<b>2001</b>	<b>2000</b>
<b>INGRESOS:</b>		
Ingresos operacionales	<u>2,647,677.69</u>	<u>3,488,835.00</u>
	<u>2,647,677.69</u>	<u>3,488,835.00</u>
<b>EGRESOS:</b>		
Costo de venta de terreno	<u>4,280,652.62</u>	<u>4,902,268.87</u>
	<u>4,280,652.62</u>	<u>4,902,268.87</u>
<b>PERDIDAS DEL EJERCICIO</b>	<u><u>(1,632,974.93)</u></u>	<u><u>(1,413,433.87)</u></u>

  
 Ab. Priscila Palau G.  
 Administradora Prenel S.A.  
 Gerente General

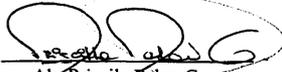
  
 Sra. Gladys Robalino de Jaime  
 Contadora

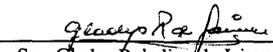
**Vea notas a los estados financieros**

**INMOBILIARIA NELBACOR S.A.****ESTADOS DE INVERSION DE LOS ACCIONISTAS****AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001 Y 2000**

(Expresados en USDólares)

	<u>Acciones comunes</u>	<u>Aportes para futura capitalización</u>	<u>Reserva por revalorización del patrimonio</u>	<u>Reserva por avalúo</u>	<u>Reexpresión monetaria</u>	<u>Reserva de capital</u>	<u>Resultado del ejercicio</u>
Saldo al 1 de enero del 2000	400.00	3,251.89	219,099.74	14,333,889.48			
Pérdida del ejercicio							(1,413,433.87)
Aplicación NEC 17			4,249,811.12		(104,017.22)		
Reexpresion Monetaria Año 99					388.46		
Transferencia			(4,468,910.86)		103,628.76	4,365,282.10	
Saldo al 31 de diciembre del 2000	400.00	3,251.89	0.00	14,333,889.48	0.00	4,365,282.10	(1,413,433.87)
Pérdida del ejercicio							(1,632,974.93)
Aumento de capital	9,999,600.00	(3,251.89)		(9,996,348.11)			
Saldo al 31 de diciembre del 2001	<u>10,000,000.00</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>4,337,541.37</u>	<u>0.00</u>	<u>4,365,282.10</u>	<u>(3,046,408.80)</u>

  
 Ab. Priscila Pajau G.  
 Administradora Prenel S.A.  
 Gerente General

  
 Sra. Gladys Robalino de Jaime  
 Contadora

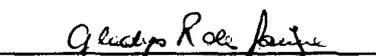
**Vea notas a los estados financieros**

**INMOBILIARIA NELBACOR S.A.****ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO****AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001 Y 2000**

(Expresados en USDólares)

	Años terminados el 31 de diciembre del	
	2001	2000
<b>CONCILIACION DE LA PERDIDA CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>		
<b>PERDIDA DEL EJERCICIO</b>	(1,632,974.93)	(1,413,433.87)
Transacciones que no representan desembolsos de efectivo:		
Pérdida en venta de activo fijo	1,632,974.93	1,413,433.87
Depreciación	6,882.36	25,200.20
Resultado por exposición a la inflación		6,513.54
	<u>1,639,857.29</u>	<u>1,445,147.61</u>
<b>CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS CORRIENTES:</b>		
Variación en:		
Documentos y cuentas por cobrar	(2,885.20)	175,489.24
Inventarios	102.88	1,769.77
Gastos pagados por anticipado		(0.32)
Documentos y cuentas por pagar	105,210.82	843,295.25
	<u>102,428.50</u>	<u>1,020,553.94</u>
<b>EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACION</b>	<u>109,310.86</u>	<u>1,052,267.68</u>
<b>ACTIVIDADES DE INVERSION:</b>		
Proyectos en ejecución	(109,314.86)	(956,100.18)
Adquisición de activos fijos		(19,272.42)
Efectivo neto usado en las actividades de inversión	<u>(109,314.86)</u>	<u>(975,372.60)</u>
<b>ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</b>		
Disminución del pasivo a largo plazo		(76,859.44)
Efectivo neto usado en las actividades de financiamiento	<u>0.00</u>	<u>(76,859.44)</u>
<b>AUMENTO EN EL EFECTIVO</b>	(4.00)	35.64
Saldo del efectivo al inicio del año	<u>91.43</u>	<u>55.79</u>
<b>SALDO DEL EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO</b>	<u>87.43</u>	<u>91.43</u>

  
 Ab. Priscila Palau G.  
 Administradora Prenel S.A.  
 Gerente General

  
 Sra. Gladys Robalino de Jaime  
 Contadora

**INMOBILIARIA NELBACOR S.A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001 Y 2000**

(Expresadas en USDólares)

**A. INMOBILIARIA NELBACOR S.A.:**

Fue constituida el 9 de noviembre de 1994 en la ciudad de Guayaquil, Ecuador, mediante escritura pública. El 5 de julio del 2001, mediante escritura pública y previa autorización de la Superintendencia de Compañías, se aumentó el capital social en la cantidad de US\$9,999,600. 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, abonos, certificados de abonos tributarios y en general todo tipo de papeles o valores fiduciarios. Actualmente la compañía se dedica a la venta de terrenos del desarrollo inmobiliario "Puerto Lucia".

**B. PRINCIPIOS CONTABLES ECUATORIANOS:**

La Compañía mantiene sus registros contables en USDólares a partir del 1 de abril del 2000 y de acuerdo con los principios contables del Ecuador, que son los mismos utilizados en la preparación de los estados financieros. A continuación mencionamos los principios contables más importantes que se han utilizado:

Los inventarios de herramientas, materiales y otros están valorados al costo de adquisición que es menor al de mercado. Los costos se determinan por el método de costo promedio.

Proyectos en ejecución se encuentran contabilizados y valorados al costo acumulado de construcción más los intereses de financiamiento, gastos administrativos y corrección monetaria.

Las propiedades, maquinaria y equipo registradas al 31 de marzo del 2000 están contabilizadas según el procedimiento establecido por la Norma Ecuatoriana de Contabilidad NEC 17 y las adquisiciones posteriores a esa fecha, al costo. Las erogaciones por mantenimiento y reparaciones se cargan a gastos al incurrirse en ellas, mientras que las mejoras de importancia se capitalizan. La depreciación se calcula por el método de línea recta, tomando como base la vida útil estimada de los activos relacionados.

La vida útil estimada de las propiedades, maquinaria y equipo es como sigue:

<u>ACTIVOS</u>	<u>AÑOS</u>
Maquinaria y equipo	10
Muebles y enseres	10
Instalaciones	10

Los ingresos proporcionales por urbanización se registran como un menor valor de la cuenta Proyectos en ejecución, hasta cubrir todos los costos del Proyecto, luego de lo cual, se registrará como ganancia en resultados.

Los gastos y costos proporcionales por urbanización se acumulan a la cuenta Proyectos en ejecución cuando se causan.

**INMOBILIARIA NELBACOR S.A.****B. PRINCIPIOS CONTABLES ECUATORIANOS (Continuación)**

Los ingresos operacionales incluyen el valor de venta de los terrenos y se registra en resultados cuando se produce la transacción.

Costo de venta se contabilizan los valores registrados como costo de los terrenos mas los costos y gastos acumulados en los proyectos en ejecución.

Moneda local: A partir del 10 de enero del 2000 el USDolar es la moneda de uso local en la República del Ecuador.

Entorno económico: Durante el año 2001 los efectos del proceso de dolarización presentan cifras macroeconómicas favorables para la economía del Ecuador, lo que fortalece la confianza de los organismos multilaterales para continuar apoyando los programas macros del Gobierno. Al cierre del año, se reporta un crecimiento del 5.4% en el PIB, con un índice de desempleo del 9.5% y con una inflación del 22.4%. Las autoridades económicas sostienen que la economía del país seguirá mejorando.

**C. CUENTAS POR COBRAR:**

		<u>31 de diciembre del</u>	
		<u>2001</u>	<u>2000</u>
Compañías relacionadas	(1)	14,749.70	11,848.56
Varios deudores			15.94
Accionistas	(2)	893,426.74	
		<u>908,176.44</u>	<u>11,864.50</u>

(1) Ver Nota L.

(2) Corresponde al saldo pendiente por cobrar por la venta del lote No. 4 a Equidor S.A., este fue asumido por el Ing. Ricardo Palau.

**D. PROYECTOS EN EJECUCION:**

		<u>31 de diciembre del</u>	
		<u>2001</u>	<u>2000</u>
Construcciones en ejecución	(1)	11,970,583.82	765,596.24
Corrección monetaria		165,501.17	165,501.17
		<u>12,136,084.99</u>	<u>931,097.41</u>

(1) Representan los gastos directos e indirectos en que se incurrieron para financiar la construcción de la Urbanización Puerto Lucía. El movimiento es el siguiente:

Saldo al 1 de enero del 2001		931,097.41
Más transferencia de terrenos	(1)	11,642,145.96
Más gastos	(2)	109,314.85
Menos ventas	(3)	66,590.75
Menos anticipos de clientes		479,882.49
		<u>12,136,084.99</u>

(1) Representa la transferencia de los terrenos contabilizados como Activos fijos.

(2) Corresponden a los gastos administrativos, de venta y mantenimiento.

(3) Corresponde a la venta del solar No.4 a su relacionada Equidor S.A.

**INMOBILIARIA NELBACOR S.A.****E. ACTIVOS FIJOS:**

	<u>Saldo al 01-01-01</u>		<u>Adiciones</u>		<u>Ventas</u>		<u>Ajustes</u>	<u>Saldo al 31-12-01</u>
Al costo de adquisición:								
Terrenos	13.855.668.98	(1)	2,000,538.85	(2)	(4,214,061.87)	(3)	(11,642,145.96)	
Muebles y enseres	16.132.31							16.132.31
Maquinarias y equipos	51.644.02							51.644.02
Instalaciones	1.046.30							1.046.30
Otros activos	262.48							262.48
	<u>13.924.754.09</u>				<u>(4,214,061.87)</u>		<u>(11,642,145.96)</u>	<u>69,085.11</u>
Depreciación acumulada	35.087.22		6,882.36					41,969.58
	<u>13.889.666.87</u>		<u>1,993,656.49</u>		<u>(4,214,061.87)</u>		<u>(11,642,145.96)</u>	<u>27,115.53</u>

- (1) Corresponde a la transferencia de Predialpa S.A. del solar No. 13 ubicado en el desarrollo inmobiliario "Puerto Lucia".
- (2) Corresponde a la venta del solar No.4 a su relacionada Equidor S.A. y al aporte del lote No. 13 en fideicomiso a Banco del Pacifico , para cancelar las deudas adquiridas por Nelbacor S.A. y Predialpa S.A.
- (3) Ver Nota D (1).

**F. INVERSIONES EN ACCIONES:**

Corresponde a la transferencia efectuada a Predialpa S.A. del lote de terreno No. 10 ubicado en Salinas, garantizaba obligaciones con Filanbanco por US\$1,275,311,98 y se aplicaron como Aporte para futuro aumento de capital en Predialpa S.A.

**G. CUENTAS POR COBRAR A LARGO PLAZO:**

Corresponde a la transferencia efectuada a Nelbacor de un lote de terreno ubicado en el desarrollo inmobiliario "Puerto Lucia".

**H. CUENTAS POR PAGAR:**

	<u>31 de diciembre del</u>	
	<u>2001</u>	<u>2000</u>
Anticipos de clientes		479,882.49
Compañías relacionadas	(1) 77,704.05	450,271.12
Préstamos de accionistas		98,106.38
Proveedores	6,401.21	6,921.58
Impuestos por pagar		490.30
Otros	209.46	528.46
	<u>84,314.72</u>	<u>1,036,200.33</u>

- (1) Los saldos de estas cuentas no tienen fecha de vencimiento definido, ni generan intereses. Ver Nota L.

**I. RESERVA POR AVALUO:**

Corresponde al avalúo de los solares # 2, 3, 4, 8, 10, 11, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27 y 28 ubicados en la ciudad de Salinas en el desarrollo inmobiliario "Puerto Lucia", realizado por la Compañía AVALUAC al valor de US\$ 450,00 y US\$ 650,00 por m2, registrado el 31 de diciembre de 1999.

**INMOBILIARIA NELBACOR S.A.****J. RESERVA DE CAPITAL:**

En esta cuenta se incluyen los saldos de las siguientes cuentas, transferidas al 31 de marzo del 2000: Reserva por revalorización del patrimonio y Reexpresión monetaria.

Conforme a la Resolución No 01.Q.ICI.017 de la Superintendencia de Compañías, publicada en R.O.# 483 del 28 de diciembre del 2001, la Compañía podrá compensar las pérdidas del ejercicio y las acumuladas con el saldo acreedor de esta cuenta, pero si no es suficiente, se utilizarán los saldos acreedores de las cuentas reserva por valuación y reserva por donaciones. Esta compensación deberá ser aprobada por la Junta general de accionistas.

**K. CONTINGENTES:**

Se mantienen hipotecas abiertas sobre algunas propiedades a favor de la Corporación Andina de Fomento y de instituciones bancarias para garantizar préstamos de las relacionadas Nelbacor S.A. y Predialpa S.A. El detalle es el siguiente:

<u>Descripción</u>	<u>Deudor</u>	<u>Acreedor</u>
Solar 21	Nelbacor S.A.	Filanbanco
Solar 20	Predialpa S.A.	Banco Bolivariano
Solares 2, 3, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 22, 23, 24, 25, 26 y 27	Nelbacor S.A.	Corporación Andina de Fomento

**L. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS:**

Se consideran partes relacionadas a las compañías con accionistas comunes, con participación accionaria significativa en la Compañía o en las que se tenga poder de decisión. A continuación un detalle de las transacciones con partes relacionadas al 31 de diciembre del 2001:

	<u>Cuentas por cobrar</u>	<u>Cuentas por pagar</u>
DESIMAR		2,374.26
PROSUR	1,468.37	
PREDIALPA		44,867.14
NELPOCOR	7.15	
BERENICES	117.33	
HAYAMAR	3.84	
NELBACOR	17.83	
BARBASETI	1,881.94	
CANTOMAR		12,092.92
CAROLPUERTO	6.13	
CREDIMAR	0.64	
EQUIDOR	77.82	
ESTOMAR	11,157.86	
GERARDY	3.96	
PORTOBEACH	0.81	
PUERTOCARO	4.03	
ADMINISTRADOR PRENEL	1.99	
VACIOMAR		8,883.42
PUERTO LUCIA YACHT CLUB		171.55
MACARMI		
GOZMAR		9,314.76
	<u>14,749.70</u>	<u>77,704.05</u>

**INMOBILIARIA NELBACOR S.A.****L. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS (Continuación)**

Estos saldos no están sujetos a intereses y no poseen fechas específicas de cobro y/o pago

**M. HECHOS SUBSECUENTES:**

A la fecha de presentación de estos estados financieros por el período terminado al 31 de diciembre del 2001 no han ocurrido eventos o circunstancias que puedan afectar la presentación de los estados financieros a la fecha mencionada.