



S. Paulino Labre A.

CASILLA 10485
GUAYAQUIL - ECUADOR

7 de septiembre del 2001

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los señores Accionistas de
LORMA S. A.
Guayaquil, Ecuador

1. Hemos auditado el balance general adjunto de Lorma S. A. al 31 de diciembre del 2000, y los estados conexos de pérdidas y ganancias, evolución del patrimonio y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la gerencia de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basada en nuestra auditoría. Los estados financieros de la Compañía por el año terminado el 31 de diciembre de 1999 fueron auditados por otros auditores independientes cuyo Informe de fecha 30 de abril del 2000 incluyó un párrafo explicativo relativo a una incertidumbre sobre la situación financiera de la Empresa.
2. Excepto por lo que se explica en el párrafo siguiente, nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas. Esas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen errores importantes. Una auditoría incluye el examen, a base de pruebas selectivas, de la evidencia que sustenta las cantidades y revelaciones en los estados financieros. Una auditoría también incluye la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones importantes efectuadas por la gerencia, así como la evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestra auditoría provee una base razonable para expresar nuestra opinión.
3. La Compañía no envió las confirmaciones de saldos adeudados por sus clientes así como las confirmaciones de saldos por pagar a sus acreedores, tal como lo requieren las normas de auditoría generalmente aceptadas en el Ecuador, que nos permita verificar los montos al 31 de diciembre del 2000 presentados en los estados financieros adjuntos.
4. Al 31 de diciembre del 2000, la Compañía no ha provisionado US\$ 318,000 aproximadamente por concepto de intereses devengados sobre sus préstamos bancarios, por estar en trámite la reestructuración de sus obligaciones bancarias.

5. Al 31 de diciembre del 2000, la Compañía tenía por amortizar US\$1,707,378 por concepto de diferencia en cambio. Los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador, requieren que las diferencias en cambio sean registradas en los resultados del año en que se causaron.
6. En nuestra opinión, excepto por los efectos de aquellos ajustes, de haberse requerido alguno, que pudieran haberse determinado por lo comentado en los párrafos 3,4 y precedente, los estados financieros anteriormente referidos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Lorma S. A. al 31 de diciembre del 2000, y los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador, según se explica en la Nota A a los estados financieros.
7. Los estados financieros adjuntos han sido preparados sobre bases contables de empresa en marcha, las que preveen la realización de activos y cancelación de pasivos en el curso normal de sus operaciones. La Empresa tiene una deficiencia de capital de trabajo, lo que nos lleva a pensar que tiene que refinanciar sus obligaciones bancarias y/u obtener financiación adicional, para lograr un nivel adecuado de operaciones rentables y poder continuar como negocio en marcha. Los estados financieros adjuntos no incluyen ningún ajuste para reflejar los posibles efectos futuros respecto a la recuperabilidad y clasificación de los activos o los importes y clasificación de los pasivos, que pudieran resultar de la resolución de esta incertidumbre.


Econ. S. Paulino Labre A.
Reg. Nac. 8538
SC-RNAE 156

LORMA S. A.

BALANCE GENERAL

31 DE DICIEMBRE DEL 2000

ACTIVO

ACTIVO CORRIENTE:

Caja y bancos	US\$	3,933
Cuentas por cobrar (Nota B)		515,982
Inventarios (Nota C)		9,132
Pagos anticipados		<u>1,198</u>
TOTAL DEL ACTIVO CORRIENTE		530,245

ACTIVOS FIJOS (Nota D) 2,472,794

CONSTRUCCIONES EN PROCESO - URBANIZACION (Nota E) 531,312

OTROS ACTIVOS (Nota F) 1,708,842

US\$ 5,243,193
=====

PASIVO Y PATRIMONIO

PASIVO CORRIENTE:

Sobregiro bancario	US\$	3,841
Vencimientos corrientes del pasivo a largo plazo (Nota J)		972,925
Préstamo bancario por pagar (Nota G)		191,500
Cuentas por pagar (Nota H)		614,805
Gastos acumulados por pagar (Nota I)		738,743
Impuesto a la renta por pagar		<u>178</u>
TOTAL DEL PASIVO CORRIENTE		2,521,992

PASIVO A LARGO PLAZO (Nota J) 1,648,714

PATRIMONIO:

Acciones ordinarias y nominativas - autorizadas, suscritas y en circulación 2.000.000, de valor nominal US\$ 0.04 cada una		80,000
Aportes para futura capitalización		298,243
Reserva de capital		693,710
Ganancia del ejercicio		<u>534</u>

1,072,487

US\$5,243,193
=====

Ver notas a los estados financieros.

LORMA S. A.

ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000

INGRESOS DE OPERACIONES:

Ventas de membresías	US\$ 160,038
Cuotassociales	40,672
Servicios de bar y comedor	37,146
Intereses ganados	21,379
Otros ingresos	3,621
Resultado por exposición a la inflación	<u>244,084</u>

506,940

GASTOS DE OPERACIONES:

Costo por servicios de bar y comedor	20,387
Gastos de ventas	32,034
Gastos del personal	36,539
Gastos generales administrativos	186,275
Gastos administrativos Club	33,045
Gastos generales del Club	45,205
Gastos financieros	151,275
Impuesto a la circulación de capitales	<u>1,342</u>

506,102

GANANCIA ANTES DE LA PARTICIPACION DE LOS
TRABAJADORES Y DEL IMPUESTO A LA RENTA

838

Participación de los trabajadores en la ganancia (Nota K)

(126)

Impuesto a la renta (Nota L)

712

(178)

GANANCIA NETA

US\$ 534

===

Ver notas a los estados financieros.

LORMA S. A.

ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO

	<u>Capital social</u>	<u>Aportes para futuro aumento de capital</u>	<u>Reexpresión monetaria</u>	<u>Reserva por revalorización del patrimonio</u>	<u>Reserva de capital</u>	<u>(Déficit) Ganancia del ejercicio</u>
Saldo al 1 de enero del 2000	US\$80,000	US\$ 78,243	US\$ -	US\$ 311,072	US\$ -	US\$ (337,212)
Ganancia neta						534
Compensación de créditos		220,000				
Amortizac. diferenc. cambiario				(72,012)		
Corrección monetaria			709,925	192,576		(110,639)
Transferencia	_____	_____	(709,925)	(431,636)	693,710	447,851
Saldo al 31 de dicbre. del 2000	<u>US\$80,000</u>	<u>US\$ 298,243</u>	<u>US\$ -</u>	<u>US\$ -</u>	<u>US\$693,710</u>	<u>US\$ 534</u>

Ver notas a los estados financieros.

LORMA S. A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000

CONCILIACION DE LA GANANCIA NETA CON EL EFECTIVO NETO
PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACION:

Ganancia neta		US\$	534
Ajustes para conciliar la ganancia neta con el efectivo neto proveniente de las actividades de operación:			
Depreciación	US\$	20,376	
Amortización		130	
Diferencia en cambio		(469,891)	
Ajuste por corrección monetaria		(244,084)	
Total ajustes			(693,469)
Cambios en activos y pasivos:			
Aumento en cuentas por cobrar		(243,466)	
Aumento en inventarios		(5,482)	
Aumento en sobregiro bancario		1,100	
Aumento en vencimientos corrientes de préstamos		972,925	
Disminución en obligaciones bancarias por pagar		(175,368)	
Aumento en cuentas por pagar		592,022	
Aumento en gastos acumulados por pagar		158,255	
Aumento en impuesto a la renta por pagar		178	1,300,164
Efectivo neto proveniente de las actividades de operación			607,229
ACTIVIDADES DE INVERSION:			
Adiciones de activos fijos, neta		(567,996)	
Aumento en otros activos		(280)	
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión			(568,276)
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:			
Disminución en cuentas por cobrar a largo plazo		259,763	
Cancelación de préstamos bancarios a largo plazo		(443,534)	
Entrega de accionistas para futuro aumento de capital		220,000	
Ajuste por diferencia en cambio		(72,012)	
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento			(35,783)
CAJA Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO:			
Incremento neto durante el año			3,170
Saldo del efectivo al inicio del año			763
SALDO DEL EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO		US\$	3,933

Ver notas a los estados financieros.

LORMA S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000

A. RESUMEN DE LAS POLITICAS DE CONTABILIDAD MAS IMPORTANTES:

Lorma S. A. (la Compañía) está constituida desde el 9 de febrero de 1995 en Guayaquil. Su actividad es dedicarse a la construcción de toda clase de edificios, centros comerciales, residenciales y condominios así como la planificación, construcción, supervisión y fiscalización de cualesquier clase de obras arquitectónicas y urbanísticas.

Bases de presentación. - La Compañía mantiene sus registros contables en U. S. dólares desde el 1 de abril del 2000 y los estados financieros adjuntos han sido preparados de acuerdo con lo establecido en la Norma Ecuatoriana de Contabilidad (NEC) # 17 "Conversión de estados financieros para efectos de aplicar el esquema de dolarización", emitida por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador con la aprobación del Servicio de Rentas Internas (SRI), Superintendencia de Bancos y Superintendencia de Compañías, mediante la cual se efectúa la conversión de las cifras contables al 31 de marzo del 2000 expresadas en sucres ecuatorianos a dólares de los Estados Unidos de América, al tipo de cambio de S/. 25.000 por US\$ 1.00.

El sistema de corrección monetaria fue aplicable para las partidas no monetarias del balance general, de acuerdo con las disposiciones contenidas en el Reglamento respectivo, en base a lo previsto en el art. 22 de la Ley de Régimen Tributario Interno, hasta marzo 31/2000.

Reserva por revalorización del patrimonio. Registra el efecto de la aplicación del sistema de corrección monetaria sobre las cuentas del patrimonio, excepto las utilidades retenidas o déficit acumulado. El saldo de esta cuenta está sujeto a reexpresión y no debe distribuirse como ganancia a los socios o accionistas, y al 31 de marzo del 2000 ha sido transferido a la cuenta "Reserva de capital".

Reexpresión monetaria. Registra el efecto de la aplicación del sistema de corrección monetaria sobre las cuentas de activos y pasivos no monetarios y del patrimonio. El saldo de esta cuenta no está sujeto a reexpresión y, al 31 de marzo del 2000 ha sido transferido a la cuenta "Reserva de capital". Los estados de resultados y de flujos de efectivo no están sujetos a reexpresión monetaria.

La ganancia o pérdida por posición monetaria originada por la aplicación de la corrección monetaria integral a los estados financieros, correspondiente al primer trimestre del año 2000, se debe registrar en la cuenta del estado de resultados denominada Resultado por exposición a la inflación (REI).

LORMA S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

(Continuación)

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000

A. RESUMEN DE LAS POLITICAS DE CONTABILIDAD MAS IMPORTANTES (Contin.)

Para efectos del ajuste por corrección monetaria y del índice especial de corrección de brecha, se debe utilizar el Índice general de precios al consumidor calculado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, y los tipos de cambio del mercado libre del dólar de los Estados Unidos de América para la compra, publicados por el Banco Central del Ecuador.

Los inventarios están valuados al costo de adquisición o mercado, el más bajo.

Los activos fijos están contabilizados al costo más las revalorizaciones efectuadas de acuerdo con disposiciones legales. 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 registra con cargo a los resultados del año y se calcula por el método de línea recta, tomando como base la vida útil estimada de los activos relacionados.

Los años de vida útil estimada y sus porcentajes de depreciación de los activos fijos son los siguientes:

<u>Activos</u>	<u>Años</u>	<u>%</u>
Edificaciones e instalaciones	10	10
Muebles y equipos de oficina	10	10
Equipo de computación	5	20
Instalaciones	10	10
Herramientas	10	10
Pizarras	10	10

La diferencia en cambio se amortiza en línea recta, durante un período de cinco (5) años.

B. CUENTAS POR COBRAR:

Compañías relacionadas	US\$ 295,625
Clientes membresías	197,049
Préstamos empleados	188
Otras	23,252
Provisión para cuentas incobrables	<u>(132)</u>
	US\$ 515,982
	=====

Las cuentas por cobrar a compañías relacionadas no tienen fecha de vencimiento ni generan intereses.

LORMA S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

(Continuación)

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000

C. INVENTARIOS:

Enseres de cocina	US\$ 7,597
Materiales en bodega	<u>1,535</u>
	US\$ 9,132
	=====

D. ACTIVOS FIJOS:

Saldo al 31 de diciembre de 1999	US\$ 909,280
Adiciones	569,894
Devoluciones	(1,898)
Corrección monetaria	<u>1,060,810</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2000	<u>2,538,086</u>
Depreciación acumulada:	
Saldo al 31 de diciembre de 1999	19,934
Adiciones	20,376
Corrección monetaria	<u>24,982</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2000	<u>65,292</u>
	Neto US\$2,472,794
	=====

E. CONSTRUCCIONES EN PROCESO - URBANIZACION:

Corresponde al costo acumulado de Punta Centinela Yatch Club desarrollado en un área de 25.000 m2 más setenta y tres (73) lotes urbanizados, lo cual está ubicado en el sector denominado Punta Centinela, Cantón Santa Elena, Provincia del Guayas.

F. OTROS ACTIVOS:

Diferencia en cambio	US\$ 1,954,852
Amortización acumulada	<u>(247,474)</u>

Pasan: US\$ 1,707,378

LORMA S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

(Continuación)

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000

F. OTROS ACTIVOS (Continuación)

	Vienen: US\$ 1,707,378
Gastos de constitución	344
Amortización acumulada	(201)
Gastos de organización	1,370
Amortización acumulada	(796)
Depósitos en garantía	467
Crédito tributario (I.V.A.)	245
Retenciones en la fuente	<u>35</u>
	US\$1,708,842
	=====

G. PRESTAMO BANCARIO POR PAGAR:

Constituye préstamo otorgado por Banco Unión al 21% anual de interés y vencido en julio 29/1999, el cual está garantizado con lotes de terrenos de la urbanización y garantía solidaria del principal accionista de la Compañía; este préstamo fue cancelado en junio/2001.

H. CUENTAS POR PAGAR:

Accionistas	US\$ 306,783
Compañías relacionadas	228,626
Aporte individual	99
Retenciones en la fuente	2,960
Reservaciones para ventas de membresías	6,536
Impuestos y contribuciones	3,412
Otras	<u>66,389</u>
	US\$ 614,805
	=====

I. GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR:

Intereses por pagar	US\$ 728,239
Comisiones por pagar	9,683
Beneficios sociales	555
Participación utilidad trabajadores	<u>266</u>
	US\$ 738,743
	=====

LORMA S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

(Continuación)

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000

J. PASIVO A LARGO PLAZO:

Banco Unión:

Operación # 1, pagadera en dividendos semestrales al 16,35% anual de interés y con vencimiento final en marzo 16/2005	US\$ 2,028,000
Vencimientos corrientes	<u>(811,200)</u>
	1,216,800

Sociedad Financiera Hemisferio S. A.:

Operación # 31, pagadera en dividendos semestrales al 15,27% anual de interés y con vencimiento final en febrero 22/2005	223,875
Vencimientos corrientes	<u>(65,874)</u>
	158,001

Operación # 40, pagadera en dividendos semestrales al 13,83% anual de interés y con vencimiento final en diciembre 3/2004	164,239
Vencimientos corrientes	<u>(54,746)</u>
	109,493

Operación # 51, pagadera en dividendos semestrales al 15,80% anual de interés y con vencimiento final en julio 19/2005	205,525
Vencimientos corrientes	<u>(41,105)</u>
	<u>164,420</u>

US\$1,648,714

Los préstamos están garantizados con lotes de terrenos de la urbanización y garantía solidaria del principal accionista de la Compañía, la cual ha solicitado la reestructuración de su deuda.

K. PARTICIPACION DE LOS TRABAJADORES EN LA GANANCIA:

De acuerdo con las leyes laborales vigentes en el País, la Compañía debe destinar el 15% de su ganancia anual antes del impuesto sobre la renta, para repartirlo entre sus trabajadores.

L. IMPUESTO A LA RENTA:

Durante el ejercicio fiscal del año 2000, de acuerdo con las leyes tributarias la tarifa impositiva fue del 25%. La Compañía no ha presentado las declaraciones mensuales de impuesto por retención en la fuente y no ha sido fiscalizada por las autoridades tributarias.

LORMA S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

(Continuación)

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000

M. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS:

Hasta el 31 de diciembre del 2000, los saldos y principales transacciones efectuadas con compañías y partes relacionadas, en similares términos y condiciones que con terceros, fueron las siguientes:

Cuentas por cobrar a compañías relacionadas	US\$ 295,625
Cuentas por pagar a compañías relacionadas y accionistas	535,409

N. EVENTOS POSTERIORES:

Entre el 31 de diciembre del 2000 y la fecha de preparación de los estados financieros adjuntos (7 de septiembre del 2001), no se han producido eventos o transacciones que en opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros.
