

BANCRES CIA. LTDA.

AUDITORES & CONSULTORES INDEPENDIENTES

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas y Junta de Directores de
PROMOTORA INMOBILIARIA L . F . G . S . A.

Hemos auditado el balance general de la **Compañía PROMOTORA INMOBILIARIA L . F . G . S . A.**, al 31 de Diciembre de 1996 y los correspondientes Estados de Resultados, cambio en el patrimonio de los Accionistas y de cambios en la posición financiera por el año terminado a esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la Gerencia de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros, basados en nuestra auditoría.

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas. Estas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizadas para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen errores importantes. Una auditoría incluye el examen, a base de pruebas de la evidencia que sustentas las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Incluye también la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones importantes hechas por la Gerencia, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestra auditoría provee una base razonable para nuestra opinión.

En nuestra opinión, los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financieros de **PROMOTORA INMOBILIARIA L . F . G . S . A.** al 31 de Diciembre de 1996, los resultados de sus operaciones y cambios en la posición financiera por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados, modificados en ciertos aspectos por normas y prácticas contables establecidas o autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador. Dichas normas y principios fueron aplicados consistentemente en relación con el año anterior.

La compañía reexpresó las partidas no monetarias del Balance General al 31 de Diciembre de 1996 por disposición de la Ley de Régimen Tributario Interno y de acuerdo con el Reglamento de aplicación del Sistema de Corrección Monetaria que entró en vigencia en diciembre de 1993, mediante Decreto Ejecutivo No. 1454



SC. RNAE 039
ABRIL, 25 DE 1997



Ing. Carlos Béjar Morales
GERENTE GENERAL
Registro 10715

PROMOTORA INMOBILIARIA L . F . G . S . A .

BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 1996.

ACTIVOS	NOTAS	EN MILES DE SUCRES
ACTIVOS CORRIENTES:		
Cuentas y Documentos por Cobrar	3	2.323.635
Construcciones en Proceso	4	7.970.354
Deposito en Garantía		2.695
Gastos Anticipados	5	<u>76.636</u>
TOTAL		<u>10.373.320</u>
PROPIEDADES:	6	
Maquinarias y Equipos		114.229
Edificios		111.496
Instalaciones		20.079
Muebles y Enseres		121.733
Equipo de Computación		81.831
Proyecto en Curso		<u>96.309</u>
Total al Costo		545.677
Depreciación Acumulada		<u>(58.802)</u>
Propiedad al costo, neto		486.875
Reexpresión, neta		<u>136.957</u>
Propiedades, neto		<u>623.832</u>
ACTIVOS DIFERIDOS		
Gastos de Organización, Neto		<u>112.757</u>
TOTAL ACTIVO:		<u><u>11.109.909</u></u>

Ver notas a los estados financieros

PROMOTORA INMOBILIARIA L . F . G . S . A.

BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 1996.

PASIVOS

	NOTAS	EN MILES DE SUCRES
PASIVOS CORRIENTES:		
Cuentas y Documentos por Pagar	7	411.256
Impuestos por Pagar		<u>7.122</u>
TOTAL		<u>418.378</u>
PASIVO A LARGO PLAZO		
Préstamo de Accionistas	8	<u>10.142.684</u>
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:		
Capital Suscrito		5.000
Reserva por Revalorización de Patrimonio		2.272
Reexpresión Monetaria	9	512.847
Utilidades Retenidas		3.686
Utilidad del Ejercicio		<u>25.042</u>
TOTAL		<u>548.847</u>
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO:		<u><u>11.109.909</u></u>

Ver notas a los estados financieros

PROMOTORA INMOBILIARIA L . F. G . S. A.

**ESTADO DE RESULTADOS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 1996.**

	NOTAS	EN MILES DE SUCRES
VENTAS NETAS	8	10.372.031
COSTO DE VENTAS		<u>10.283.324</u>
UTILIDAD BRUTA		<u>88.707</u>
GASTOS DE OPERACION:		
Ventas		46.776
Administración		<u>150.719</u>
TOTAL GASTOS DE OPERACION		<u>197.495</u>
UTILIDAD (PERDIDA) EN OPERACION		<u>108.788</u>
OTROS EGRESOS (INGRESOS):		
Financieros		36.949
Otros Egresos		287
Otros Ingresos	10	<u>173.988</u>
TOTAL EGRESOS (INGRESOS)		<u>(136.752)</u>
UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACION DE TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA		27.964
15 % Participación de trabajadores		0
25 % Impuesto a la Renta		<u>2.922</u>
UTILIDAD DEL EJERCICIO:		<u><u>25.042</u></u>

Ver notas a los estados financieros

PROMOTORA INMOBILIARIA L . F . G . S . A.

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 1996.**

EN MILES DE SUCRES

	CAPITAL SOCIAL (5.000 Acciones de \$ 1.000 c/Acc.)	REEXPRESION MONETARIA	RESERVA POR REVALORIZACION DE PATRIMONIO	UTILIDAD DEL EJERCICIO
Saldo a enero 2, 96	5.000	(312.987)		(800.567)
Utilidad del Ejercicio				25.042
Reexpresión Monetaria. del año 1996		825.833	2.272	
Transferencia a Construcciones en proceso				<u>804.253</u>
Diciembre 31, 96	5.000	512.846	2.272	<u>28.728</u>

PROMOTORA INMOBILIARIA L . F . G . S . A .

**ESTADO DE CAMBIOS EN LA POSICION FINANCIERA
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 1996.**

FUENTES DEL CAPITAL DE TRABAJO: DE SUCRES	EN MILES
Pérdida del Ejercicio	25.042
Gastos que no requieren desembolso de fondos:	
Depreciaciones	48.595
Amortizaciones	3.888
Otros	<u>(14.999)</u>
Capital de Trabajo proveniente de las operaciones	<u>62.526</u>
Venta de Activos Fijos	18.024
Aumento Pasivo Largo Plazo	<u>9.128.254</u>
TOTAL FUENTE DEL CAPITAL DE TRABAJO	<u>9.208.804</u>
APLICACIONES DEL CAPITAL DE TRABAJO	
Adiciones de Activos Fijos	<u>(212.436)</u>
AUMENTO NETO EN EL CAPITAL DEL TRABAJO	<u>8.996.368</u>
VARIACIONES EN COMPONENTES DEL CAPITAL DE TRABAJO	
<u>Aumento (disminuciones) del Activo Corriente</u>	
Caja y Bancos	(138.060)
Documentos y Cuentas por Cobrar	(1.091.645)
Pagos Anticipados	72.846
Inventarios	980.299
Depósitos en garantía	<u>2.695</u>
TOTAL	<u>(173.865)</u>
 <u>Aumento (Disminución) del Pasivo Corriente</u>	
Cuentas y Documentos por Pagar	57.358
Obligaciones Bancarias	(5.828.000)
Impuestos Por Pagar	2.756
Gastos Acumulados Por Pagar	(502.709)
Anticipo de Clientes	<u>(2.899.638)</u>
TOTAL	<u>(9.170.233)</u>
AUMENTO EN EL CAPITAL DE TRABAJO	<u>8.996.368</u>

Ver notas a los estados financieros

PROMOTORA INMOBILIARIA L . F . G . S . A .

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 1996.**

1. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

La Compañía fue constituida simultáneamente de acuerdo con las leyes de la República del Ecuador, y tiene como principal actividad la compraventa, permuta, alquiler, arrendamiento propiedades inmuebles, así como toda clase de operaciones inmobiliarias, incluyendo el fraccionamiento y posterior lote de parcelas destinadas a viviendas, urbanización, clubes de campos, explotaciones agrícolas o ganaderas y parques industriales.

Bases de Presentación.- Los estados financieros adjuntos fueron preparados de acuerdo con normas y prácticas contables establecidas o autorizadas por la Superintendencia de Compañías las que difieren de los principios de contabilidad generalmente aceptados en que no contempla el ajuste de los estados financieros para reconocer en forma integral los efectos de las variaciones en el poder adquisitivo del sucre, nota 2, excepto por el Balance General que al 31 de Diciembre de 1996, fue preparado aplicando el sistema de Corrección Monetaria Integral de conformidad con lo establecido en las disposiciones legales, utilizando para ello, principalmente el índice de precios al consumidor a nivel nacional para dar a efecto a los cambios en el poder adquisitivo del sucre en las partidas no monetarias. Los rubros que conforman el estado de resultados están presentados a sus costos históricos excepto el cargo por depreciación de propiedades que se calcula en base al valor reexpresado de tales activos.

Partidas No Monetarias.- Se ajustaron de acuerdo con los siguientes criterios:

Inventarios.- Como esta indicado en la nota de valuación.

Patrimonio.- Los saldos iniciales y los movimientos que no implican transferencia entre cuentas patrimoniales se ajustan en base a la variación porcentual del índice de precios al consumidor hasta Noviembre 30 de 1996. El valor del ajuste se registra con crédito a la cuenta Reserva por Revalorización del Patrimonio

Reexpresión Monetaria.- Esta cuenta registra las contrapartidas de los ajustes a los activos y pasivos no monetarios y del patrimonio. El saldo de esta cuenta no esta sujeto a Reexpresión y puede ser compensado con utilidades retenidas y del ejercicio, o reservas de libre disposición, lo que da derecho a un crédito tributario equivalente al 20% del valor compensado que se deduce en la declaración de impuesto a la renta del año en que se realiza dicha compensación.

Nuestros Auditores Externos examinaron selectivamente la razonabilidad de las cifras y la aplicación de la reglamentación relacionada con la corrección monetaria.

PROMOTORA INMOBILIARIA L . F . G . S . A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 1996.

Valuación de Inventarios.- Los inventarios están valuados al costo promedio que es más bajo que el valor de mercado. La valuación de los inventarios se determinó una vez que fue aplicado el sistema de Corrección Monetaria de acuerdo a disposiciones legales.

Propiedades.- Están registrados al Costo reexpresados. El costo reexpresado es depreciado de acuerdo al método de línea recta en función de los años de vida útil estimada de 20 años para edificios, 10 para equipos, muebles y enseres y 5 para vehículos y equipos de computación.

Moneda Extranjera.- Los activos y pasivos de moneda extranjera al 31 de diciembre de 1996 están registradas al tipo de cambio de S/. 3.634 por US\$ 1,00 respectivamente. Las diferencias de cambio por ajuste de activo y pasivo denominado en moneda extranjera se registró a resultados.

2. INDICES DE PRECIOS AL CONSUMIDOR

La disminución en el poder adquisitivo del sucre distorsiona el significado y comparabilidad de los estados financieros con los de años anteriores.

La información relacionada con el porcentaje de variación en los índices de precios al consumidor, preparada por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, es como sigue:

Año terminado Diciembre, 31	Indice
1992	60,20
1993	30,20
1994	24,50
1995	22,20
1996	26,16

De acuerdo con disposiciones legales, el porcentaje utilizado en el ajuste de las partidas no monetarias en 1996, nota 1, fue de 26,16%.

PROMOTORA INMOBILIARIA L. F. G. S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 1996.

3. CUENTAS POR COBRAR	DOLARES	EN MILES DE SUCRES
Clientes	486.169	1.766.737
Otras Cuentas por Cobrar		
Compañía relacionada (en dólares)	91.959	334.210
Compañía relacionada (en sucres)		70.276
Otras		54.528
Anticipos		97.884
TOTAL	578.128	2.323.635

La Compañía Promotora Inmobiliaria L.F.G. S.A., suscribió en el año 1995 un contrato de Unión Transitoria de Empresas (UTE), con la Compañía Terranova, Arauz, Merchán y Compañía; propietarias de varios inmuebles en el sector de la vía Samborondón, a fin de desarrollar proyectos urbanísticos y residenciales; por lo cual, a la firma de los contratos de entrega de obras de urbanización de cada solar que se venda en los proyectos urbanísticos concluidos, la Unión Transitoria de Empresas entrega a L.F.G. S.A. los gastos efectuados y las utilidades que le corresponden, de conformidad con la forma de pago de cada comprador.

Los Clientes o compradores de los solares de los proyectos urbanísticos desarrollados suscriben contratos de promesa de compraventa y/o escritura pública de compraventa, así como pagarés o letras de cambio representativos de la deuda, a favor de la mencionada Unión Transitoria de Empresas.

4. INVENTARIOS

Un resumen de los inventarios al 31 de Diciembre de 1996, es como sigue:

	Mt 2	EN MILES DE SUCRES
Inventarios de Materiales y Herramientas		526.809
Obra Terminada (Lotes)	43.518,31	7.443.545
TOTAL		7.970.354

5. PAGOS ANTICIPADOS

	EN MILES DE SUCRES
Seguro	2.733
Retención en la Fuente	520
Anticipo Impuesto a la Renta	73.383
TOTAL	76.636

PROMOTORA INMOBILIARIA L. F. G. S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 1996. (Continuación)

6. PROPIEDADES, PLANTAS Y EQUIPOS.-

(EN MILES DE SUCRES)

	SALDO INICIAL	ADICIONES	RETIROS Y/O TRANSFEREN	SALDOS FINALES
Costo de Adquisición:				
Maquinarias y Equipos	117.729	0	(3.500)	114.229
Edificios	37.910	14.935	58.651	111.496
Instalaciones	22.006	1.860	(3.787)	20.079
Muebles y Enseres	105.067	25.682	(9.016)	121.733
Equipo de Computación	10.636	73.650	(2.455)	81.831
Proyectos en Curso	58.651	96.309	(58.651)	96.309
Depreciación Acumulada	(15.308)	45.979	2.485	(58.802)
Total al Costo	336.691	166.457	16.273	486.875
Reexpresión Propiedades:				
Maquinarias y Equipos	11.744	32.887	259	44.372
Edificios	8.416	24.952	0	33.368
Instalaciones	4.144	6.066	771	9.439
Muebles y Enseres	10.614	33.496	305	43.805
Equipo de Computación	1.755	19.536	0	21.291
Proyectos en Curso	0	6.940	0	6.940
Depreciación Acumulada	(2.744)	19.701	187	(22.258)
Total Reexpresado	33.929	104.176	1.148	136.957
Propiedades Neta	370.620	270.633	17.421	623.832

La revalorización del activo fijo se efectuó de acuerdo con disposiciones legales de la corrección monetaria, nota 1. Las adiciones de la depreciación por revalorización que ascienden a \$ 19.701 millones incluyen S/. 16.245 millones de Reexpresión del año 1996 y S/. 3.456 millones de gastos por depreciación.

Las revalorizaciones del presente ejercicio fueron registradas con crédito a Reexpresión Monetaria.

PROMOTORA INMOBILIARIA L . F. G . S. A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 1996. (Continuación)**

7. CUENTAS POR PAGAR

	DOLARES	EN MILES DE SUCRES
Proveedores		40.813
Accionista	34.921,25	126.904
Contratista de obras	49.523,00	179.967
Otros		<u>63.572</u>
TOTAL	<u>84.444,25</u>	<u>411.256</u>

8. PRESTAMOS DE ACCIONISTAS

	DOLARES	EN MILES DE SUCRES
Luis Fernando Gómez Carrión		15.310.254
Ventas realizadas	<u>1.422.006</u>	<u>(5.167.570)</u>
Saldo al 31 /12/96	<u>1.422.006</u>	<u>10.142.684</u>

Los préstamos otorgado por el accionista no genera intereses financieros. La venta de los lotes de terrenos se la realizó a precio de mercado.

PROMOTORA INMOBILIARIA L . F. G . S. A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 1996. (Continuación)**

9. REEXPRESION MONETARIA	EN MILES DE SUCRES
Saldo Inicial al 02/01/96	(312.987)
Activo no monetario	846.206
Pasivo no monetario	(18.101)
Patrimonio	<u>(2.272)</u>
Reexpresión Monetaria año 1996	<u>825.833</u>
Saldo al 31/12/96	<u><u>512.846</u></u>
 10. OTROS INGRESOS	 EN MILES DE SUCRES
Intereses Ganados	25.691
Diferencial Cambiario	143.935
Otros	<u>4.362</u>
 TOTAL	 <u><u>173.988</u></u>