

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 1997 y el correspondiente Estado de Resultado, 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 financiera de la **PROMOTORA INMOBILIARIA L.F.G. S.A.** al 31 de Diciembre de 1997, 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 1997 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, 29 DE 1998



Ing. Carlos Béjar Morales
GERENTE GENERAL
Registro 10715

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

BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 1997

ACTIVOS

	NOTAS	MILES DE SUCRES
ACTIVOS CORRIENTES:		
Caja Bancos	3	294
Cuentas y Documentos por Cobrar	4	1.901.032
Inventarios	5	8.615.224
Gastos Anticipados	6	<u>94.632</u>
TOTAL		<u>10.611.182</u>
 PROPIEDADES:	 7	
Maquinarias y Equipos		114.229
Edificios		111.496
Instalaciones		20.079
Muebles y Enseres		121.733
Equipo de Computación		<u>78.775</u>
 Total al Costo		446.312
Depreciación Acumulada		<u>(104.514)</u>
 Propiedad al Costo, neto		341.798
Reexpresión, neta		<u>249.852</u>
 Propiedades, neto		<u>591.650</u>
 ACTIVOS DIFERIDOS		
Gastos de Organización, neto		<u>146.556</u>
 ACTIVOS NO CORRIENTES	 8	
Cuentas por cobrar Largo Plazo		<u>765.264</u>
 TOTAL ACTIVO:		<u><u>12.114.652</u></u>

Ver notas a los estados financieros

PASIVOS**NOTAS****MILES DE
SUCRES****PASIVOS CORRIENTES:**

Cuentas y Documentos por Pagar

9

2.062.176

Impuestos por Pagar

17.827

TOTAL

2.080.003**PASIVO A LARGO PLAZO**

Préstamo de Accionistas

10

8.233.050**PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:**

Capital Suscrito

5.000

Reserva por Revalorización de Patrimonio

5.010

Reexpresión Monetaria

11

1.706.952

Utilidades Retenidas

84.637

TOTAL

1.801.599**TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO:**12.114.652

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

**ESTADO DE RESULTADOS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 1997**

	NOTAS	MILES DE SUCRES
VENTAS NETAS		2.336.305
COSTO DE VENTAS		<u>1.636.311</u>
UTILIDAD BRUTA		<u>699.994</u>
GASTOS DE OPERACION:		
Ventas		163.064
Administración		<u>879.896</u>
TOTAL		<u>1.042.960</u>
UTILIDAD (PERDIDA) EN OPERACIÓN :		<u>342.966</u>
OTROS EGRESOS (INGRESOS) :		
Financieros		9.844
Otros Ingresos		<u>(412.016)</u>
TOTAL		<u>402.172</u>
UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACION DE TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA		<u>59.206</u>
20% IMPUESTO A LA RENTA	1	<u>11.324</u>
UTILIDAD DEL EJERCICIO :		<u><u>47.882</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 1997**

	MILES DE SUCRES			
	<u>CAPITAL SOCIAL</u>	<u>REEXPRESION</u>	<u>RESERVA POR</u>	<u>UTILIDADES</u>
	<u>(5000acc. de</u>	<u>MONETARIA</u>	<u>REVALORIZACIÓN</u>	<u>RETENIDAS</u>
	<u>S/. 1.000 c/acc.)</u>		<u>DEL PATRIMONIO</u>	
Saldo a Enero 2	5.000	512.846	2.272	28.729
Utilidad del Ejercicio				47.882
Reexpresión Monetaria Año 1997		1.194.106	2.304	8.460
Reclasificaciones			434	(434)
Saldo a Dic. 31 – 1997 :	<u>5.000</u>	<u>1.706.952</u>	<u>5.010</u>	<u>84.637</u>

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

**ESTADO DE CAMBIOS EN LA POSICION FINANCIERA
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 1997**

	MILES DE SUCRES
Utilidad del Ejercicio	47.882
Gastos que no requieren desembolso de efectivo:	
Depreciación neta, de ventas y/o transferencias	60.406
Amortizaciones	<u>29.432</u>
Capital de trabajo proveniente de operaciones:	<u>137.720</u>
Venta de Activo Fijo	3.056
Total Fuente :	<u>140.776</u>
<u>USO</u>	
Pago de Deuda a Largo Plazo	1.307.569
TOTAL :	<u>(1.166.793)</u>
 <u>Variación en el componente del capital de trabajo</u>	
<u>Aumento (Disminución) del activo corriente:</u>	
Caja bancos	294
Cuentas por cobrar	(603.832)
Inventario	(1.342.076)
Gastos anticipados	<u>17.279</u>
TOTAL	<u>(1.928.335)</u>
 <u>Aumento (Disminución) del pasivo corriente:</u>	
Proveedores	28.783
Varios acreedores	(181.134)
Cuentas por pagar accionistas M/E	1.494.444
Sobregiros bancarios	(30.780)
Impuestos por pagar	<u>10.704</u>
TOTAL	<u>1.322.017</u>
 Aumento (Disminución) en el capital de trabajo:	(3.250.352)
 <u>Variación del capital de trabajo</u>	
Activo fijo	(104.904)
Cuentas por cobrar a largo plazo	665.815
Pasivo a largo plazo	<u>1.522.648</u>
TOTAL	<u>(1.166.793)</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 1997**

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 1997, 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 1997. 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 1997. (Continuación)

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 1997 están registradas al tipo de cambio de S/. 4.434 por US\$ 1,00 respectivamente. Las diferencias de cambio por ajuste de activo y pasivo denominado en moneda extranjera se registró a resultados.

Impuesto a la Renta.- La provisión para Impuesto a la Renta esta constituida con cargo a resultado del año a la tasa del 20%, neto de la depuración tributaria por los ingresos por rendimiento financiero.

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
1993	30,20
1994	24,50
1995	22,20
1996	26,16
1997	29,90

De acuerdo con disposiciones legales, el porcentaje utilizado en el ajuste de las partidas no monetarias en 1997, nota 1, fue de 29,90%.

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 1997. (Continuación)

3. CAJA Y BANCOS

	MILES DE SUCRES
Caja Bancos	
Banco del Pacífico	224
Banco La Previsora	<u>70</u>
TOTAL	<u>294</u>

4. CUENTAS POR COBRAR

	DÓLARES	MILES DE SUCRES
Clientes	333.680,05	1.479.537
Otras Cuentas por Cobrar		
Compañías Relacionadas	15.527,34	309.314
Otros	10.035	89.807
Anticipos	<u>5.045,97</u>	<u>22.374</u>
TOTAL	<u>364.288,36</u>	<u>1.901.032</u>

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.

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

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 1997. (Continuación)**

5. INVENTARIOS

Un resumen de los inventarios al 31 de Diciembre de 1997, es como sigue:

	Mt.2	MILES DE SUCRES
Inventarios de Materiales y Herramientas		611.228
Líneas telefónicas		35.737
Obra terminada	35.884,24	<u>7.968.259</u>
TOTAL		<u>8.615.224</u>

6. PAGOS ANTICIPADOS

	MILES DE SUCRES
Seguro	7.316
Retenciones en la Fuente	619
Impuesto al Capital neto	50
Anticipo de Impuesto a la Renta	<u>86.647</u>
TOTAL	<u>94.632</u>

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

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 1997. (Continuación)**

7. PROPIEDADES, PLANTAS Y EQUIPOS

	MILES DE SUCRES			
	<u>SALDO</u>		<u>RETIROS Y/O</u>	<u>SALDO</u>
	<u>INICIAL</u>	<u>ADICIONES</u>	<u>TRANSFER.</u>	<u>FINALES</u>
Costo de Adquisición:				
Maquinarias y Equipos	114.229	-	-	114.229
Edificios	111.496	-	-	111.496
Instalaciones	20.079	-	-	20.079
Muebles y Enseres	121.733	-	-	121.733
Equipo de Computación	81.831	-	3.056	78.775
Proyectos en Curso	96.309	-	96.309	-
Total al costo	545.677	-	99.365	446.312
Depreciación Acumulada	(58.802)	(46.934)	1.222	(104.514)
Total al Costo	<u>486.875</u>	<u>(46.934)</u>	<u>98.143</u>	<u>341.798</u>
Reexpresión Propiedades:				
Maquinarias y Equipos	44.372	47.422	-	91.794
Edificios	33.368	43.314	-	76.682
Instalaciones	9.439	8.826	-	18.265
Muebles y Enseres	43.805	49.496	-	93.301
Equipo de Computación	21.291	29.425	(1.655)	49.061
Proyectos en Curso	6.940	-	(6.940)	-
Total reexpresión	159.215	178.483	(8.595)	329.103
Depreciación Acumulada	(22.258)	(57.655)	662	(79.251)
Total Reexpresado, neto	<u>136.957</u>	<u>120.828</u>	<u>(7.933)</u>	<u>249.852</u>
Propiedades, Neta	<u>623.832</u>	<u>73.894</u>	<u>(106.076)</u>	<u>591.650</u>

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 S/. 57.655 millones incluyen S/. 42.299 millones de Reexpresión del año 1997 y S/. 15.356 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 1997. (Continuación)**

8. CUENTAS POR COBRAR A LARGO PLAZO

	DÓLARES	MILES DE SUCRES
Créditos que vencen en el año 1999	94.393,65	418.541
Créditos que vencen en el año 2000	36.834,14	163.323
Créditos que vencen en el año 2001	31.284,64	138.716
Créditos que vencen en el año 2002	6.992,73	31.006
Créditos que vencen en el año 2003	3.084,74	13.678
TOTAL	<u>172.589,90</u>	<u>765.264</u>

Las cuentas por cobrar a largo plazo son canceladas mensualmente de acuerdo a la tabla de amortización.

9. CUENTAS POR PAGAR

	DÓLARES	MILES DE SUCRES
Proveedores		5.893
Accionistas	442.242,63	1.960.904
Contratistas de obra		83.420
Otros	500	11.959
TOTAL	<u>442.742,63</u>	<u>2.062.176</u>

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

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 1997**

10. PRESTAMOS DE ACCIONISTAS

	DÓLARES	MILES DE SUCRES
Accionistas M/E	1.307.905,65	5.799.254
(-) Ventas realizadas	<u>(119.356,2)</u>	<u>(529.226)</u>
TOTAL Accionistas M/E	1.188.549,45	5.270.028
Accionistas M/N		<u>2.963.022</u>
TOTAL Préstamo Accionista L/P	<u>1.188.549,45</u>	<u>8.233.050</u>

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

11. REEXPRESIÓN MONETARIA

	MILES DE SUCRES
Saldo a Enero 02 – 1997 :	512.846
Activo no monetario	2.465.062
Pasivo no monetario	(1.260.192)
Patrimonio	<u>(10.764)</u>
Reexpresión Monetaria año 1997	<u>1.194.106</u>
SALDO A DICIEMBRE 31 – 1997	<u>1.706.952</u>