

BANCRES CIA. LTDA.

AUDITORES & CONSULTORES INDEPENDIENTES

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

Hemos auditado el Balance General de la **Compañía PROMOTORA E INMOBILIARIA L.F.G. S.A.**, al 31 de Diciembre de 1998 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 realizada 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 sustentan 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 **PROMOTORA E INMOBILIARIA L.F.G. S.A.**, al 31 de Diciembre de 1998, 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 1998 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

MAYO, 07 DE 1999



Ing. Carlos Bejar Morales

GERENTE GENERAL

Registro 10.715

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

BALANCE GENERAL TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 1998

ACTIVOS	NOTAS	MILES DE SUCRES
ACTIVOS CORRIENTES		
Caja Bancos	3	50.334
Cuentas y Documentos por Cobrar	4	2.462.029
Inventarios	5	9.183.170
Gastos Anticipados	6	<u>72.487</u>
TOTAL		<u>11.768.020</u>
 PROPIEDADES	 7	
Maquinarias y Equipos		115.401
Edificios		111.496
Instalaciones		24.119
Muebles y Enseres		208.600
Equipo de Computación		106.882
Vehículos		<u>46.967</u>
 Total al costo		613.465
Depreciación acumulada		<u>(154.488)</u>
 Propiedad al costo, neto		458.977
Reexpresión, neta		<u>456.483</u>
 Propiedades, neto		<u>915.460</u>
 ACTIVOS DIFERIDOS	 8	 <u>157.070</u>
 ACTIVOS NO CORRIENTES	 9	 <u>1.511.779</u>
 TOTAL ACTIVOS :		 <u><u>14.352.329</u></u>

Ver notas a los estados financieros

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

BALANCE GENERAL TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 1998

PASIVOS

PASIVOS CORRIENTES:

Cuentas y Documentos por Pagar	10	11.745.986
Gastos Acumulados	11	<u>38.983</u>
TOTAL		<u>11.784.969</u>

PASIVO A LARGO PLAZO	12	<u>804.033</u>
-----------------------------	-----------	-----------------------

PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Capital Suscrito	13	128.750
Reserva Legal		2.500
Reserva por Revalorización del Patrimonio	14	1.551.333
Utilidades Acumuladas		69.165
Utilidad del Ejercicio		<u>11.579</u>
TOTAL		<u>1.763.327</u>

TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO :		<u>14.352.329</u>
-------------------------------------	--	--------------------------

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

ESTADO DE RESULTADO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 1998

	MILES DE SUCRES
VENTAS NETAS	4.184.793
COSTO DE VENTAS	<u>2.691.047</u>
UTILIDAD BRUTA:	<u>1.493.746</u>
GASTOS DE OPERACIÓN	
Ventas	188.298
Administración	1.887.683
Financieros	<u>26.676</u>
TOTAL	2.102.657
UTILIDAD (PERDIDA) DE OPERACIÓN:	<u>(608.911)</u>
OTROS EGRESOS (INGRESOS)	
Financieros	(570.449)
Otros Ingresos	(58.577)
Otros Egresos	<u>1.951</u>
TOTAL	627.075
UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACIÓN DE TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA	<u>18.164</u>
15% PARTICIPACIÓN DE TRABAJADORES	(2.725)
25% DE IMPUESTO A LA RENTA	1 (3.860)
UTILIDAD DEL EJERCICIO :	<u>11.579</u>

Ver notas a los estados financieros

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

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 1998**

EN MILES DE SUCRES

	<u>CAPITAL SOCIAL</u> <u>(128.750 a</u> <u>S/. 1000 c/acc.)</u>	<u>RESERVA</u> <u>LEGAL</u>	<u>RESERVA POR</u> <u>REVALORIZAC.</u> <u>PATRIMONIO</u>	<u>REEXPRESION</u> <u>MONETARIA</u>	<u>UTILIDADES</u>
Saldo a Ene. 2 - 1998 :	5.000	1.398	3.612	1.706.952	84.637
Ajustes al saldo inicial	-	1.102	-	-	(1.102)
Glosas Fiscales año (95 - 96)	-	-	-	-	(35.835)
Utilidad del Ejercicio	-	-	-	-	18.164
Participación 15%	-	-	-	-	(2.725)
Impuesto a la Renta 25%	-	-	-	-	(3.860)
Reexpresión Monetaria Año 1998	-	-	35.573	(194.804)	21.465
Capitalización (Nota 14)	123.750	-	-	-	-
Ley 98 - 17, Art.15 (Sup. R.O. 78) (Nota 15)			1.512.148	(1.512.148)	
Saldo a Dic. 31 - 1998 :	<u>128.750</u>	<u>2.500</u>	<u>1.551.333</u>	-	<u>80.744</u>

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

**ESTADO DE CAMBIOS EN LA POSICION FINANCIERA
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 1998**

FUENTES DEL CAPITAL DE TRABAJO :	MILES DE SUCRES
UTILIDAD NETA:	<u>11.579</u>
Más: <u>Gastos partidas que no requieren desembolsos</u>	
Depreciaciones de activos	79.003
Amortizaciones	<u>38.232</u>
Capital de trabajo proveniente de las operaciones:	128.814
Aportes de Accionistas	123.750
<u>APLICACIONES DE EFECTIVO:</u>	
Adquisición de activo fijo	(109.839)
Pagos de Actas de Fiscalización	<u>(11.080)</u>
TOTAL EFECTIVO:	<u>131.645</u>
VARIACIONES DE ACTIVOS Y PASIVOS NO CORRIENTE QUE NO ORIGINARON INGRESOS Y/O SALIDA DE EFECTIVO:	
Venta de Activo fijo, por cobrar a dic. 31. 98 neto de depreciación	28.515
Ingresos Diferidos	71.154
Adquisición de activo fijo, neto de deuda a corto plazo	(69.314)
Otros activos	(215.452)
Compensación de pagos de glosas fiscales, neto de crédito fiscal	(24.755)
Reclasificación de deuda a largo plazo como vencimiento corriente.	<u>(7.537.653)</u>
TOTAL VARIACIONES:	<u>(7.747.505)</u>
AUMENTO (DISMINUCION) EN EL CAPITAL DE TRABAJO :	<u>(7.615.860)</u>
COMPONENTES QUE INTEGRAN EL AUMENTO (DISMINUCION) DEL CAPITAL DE TRABAJO	
<u>(Origen) Aplicación:</u>	
Caja y Bancos	50.040
Cuentas y Documentos por Cobrar	269.844
Inventarios	(2.221.836)
Gastos Anticipados	<u>(22.736)</u>
Total Aplicación:	<u>(1.924.688)</u>
<u>Origen (Aplicación):</u>	
Cuentas y Documentos por Pagar	(5.652.189)
Gastos Acumulados	<u>(38.983)</u>
Total Origen:	<u>(5.691.172)</u>
AUMENTO (DISMINUCION) EN EL CAPITAL DE TRABAJO :	<u>(7.615.860)</u>

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

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 1998**

1. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

La Compañía fue constituida simultáneamente de acuerdo con las leyes de la República del Ecuador y tiene como principal actividad la compra-venta, permuta, alquiler, arrendamiento de 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 practicas contables establecidas o autorizadas por la Superintendencia de Compañías las que difieren de los principios de contabilidad generalmente aceptados en que no contemplan 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 1998, 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 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 y el costo de venta que se calcula en base al valor reexpresado de tales activos.

Partidas no monetarias.- Se ajustaron de acuerdo con los siguientes criterios:

Inventarios.- Como está 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 a Noviembre 30 de 1998. El valor del ajuste se registra con crédito a la cuenta reserva por revalorización del patrimonio, excepto utilidades o pérdidas acumuladas al inicio del año.

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 está sujeto a reexpresión y puede ser compensado con utilidades retenidas del ejercicio, 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 E INMOBILIARIA L.F.G. S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 1998. (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 reexpresado. 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 años para equipos, muebles y enseres y 5 años para vehículos y equipos de computación.

Moneda Extranjera.- Los activos y pasivos de moneda extranjera al 31 de diciembre de 1998 están registradas al tipo de cambio de S/. 6.872 por US\$ 1.00 respectivamente. Las diferencias de cambio por ajuste de activos y pasivos denominado en moneda extranjera se registró a la cuenta reexpresión monetaria, según disposiciones legales.

Participación de Empleados.- Es provisionado con cargo a resultados a la tasa del 15%.

Impuesto a la Renta.- La provisión para impuesto a la renta esta constituida con cargo a resultados del año, a la tasa de 25%. Los registros contables han sido fiscalizados por las autoridades de impuestos hasta el ejercicio económico de 1996.

Ingresos Diferidos.- Constituyen intereses por cobrar a los clientes a largo plazo y se envia a resultado cuando el cliente cancela.

2. ÍNDICES DE PRECIO 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 Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, es como sigue:

Año terminado Diciembre, 31 (Cortado a Nov. 30)	Índice	Porcentaje de Variación
1994	11831,3	24,50
1995	14457,8	22,20
1996	18239,9	26,16
1997	23695,5	29,91

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

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 1998. (Continuación)**

De acuerdo con disposiciones legales, el porcentaje utilizado en el ajuste de las partidas no monetarias en 1998, nota 1, fue de 45%.

3. CAJA Y BANCOS

	MILES DE SUCRES
Caja Chica	2.000
Banco del Pacífico	15.689
Banco Filanbanco	<u>32.645</u>
TOTAL	<u>50.334</u>

4. CUENTAS POR COBRAR

	DÓLARES	MILES DE SUCRES
Clientes	293.043	2.013.792
Préstamos a empleados		10.096
Otras cuentas por cobrar		
Compañías relacionadas	16.594	114.056
Otros	39.374	316.403
Anticipos	<u>220</u>	<u>7.682</u>
TOTAL	<u>349.231</u>	<u>2.462.029</u>

Los clientes o compradores de los solares de los proyectos urbanísticos desarrollados suscriben contratos de promesa de compraventa y/o escritura pública de compraventa.

5. INVENTARIOS

Un resumen de los inventarios al 31 de Diciembre de 1998, es como sigue:

	Mt. 2	MILES DE SUCRES
Inventarios de materiales y herramientas		767.304
Líneas telefónicas		67.458
Obra terminada	24.965,07	<u>8.348.408</u>
TOTAL		<u>9.183.170</u>

PROMOTORA INMOBILIARIA L.F.G. S.A**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 1998 (Continuación)****6. PAGOS ANTICIPADOS**

	MILES DE SUCRES
Seguro	2.906
Anticipo de impuesto a la renta	<u>69.581</u>
TOTAL	<u>72.487</u>

7. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

Los movimientos del costo y depreciación de propiedades, planta y equipos (costo de adquisición y reexpresión) por el año terminado al 31 de Diciembre de 1998 fueron como siguen:

EN MILES DE SUCRES

	<u>SALDO INICIAL</u>	<u>ADICIONES</u>	<u>RETIROS Y/O TRANSFER.</u>	<u>SALDO FINAL</u>
Costo de Adquisición:				
Edificios	111.496	-	-	111.496
Instalaciones	20.079	4.040	-	24.119
Maquinarias y equipos	114.229	13.172	(12.000)	115.401
Vehículos	-	46.967	-	46.967
Muebles y enseres	121.733	86.867	-	208.600
Equipos de computación	78.775	28.107	-	106.882
Total al costo	446.312	179.153	(12.000)	613.465
Depreciación Acumulada	(104.514)	(53.574)	3.600	(154.488)
Total al costo, neto	341.798	125.579	(8.400)	458.977
Reexpresión de Propiedades:				
Edificios	76.682	84.680	-	161.362
Instalaciones	18.265	18.172	-	36.437
Maquinarias y equipos	91.794	95.674	(16.515)	170.953
Vehículos	-	3.523	-	3.523
Muebles y enseres	93.301	110.345	-	203.646
Equipos de computación	49.061	60.213	-	109.274
Total reexpresión	329.103	372.607	(16.515)	685.195
Depreciación Acumulada	(79.251)	(154.415)	4.954	(228.712)
Total reexpresado, neto	249.852	218.192	(11.561)	456.483
Propiedad, neta	<u>591.650</u>	<u>343.771</u>	<u>(19.961)</u>	<u>915.460</u>

PROMOTORA INMOBILIARA L.F.G. S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 1998 (Continuación)**

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/. 154 millones incluyen S/. 120 millones de reexpresión del año 1998 y S/. 34 millones de gastos por depreciación.

Las revalorizaciones del presente ejercicio fueron registradas con crédito a reexpresión monetaria.

8. GASTOS DIFERIDOS

MILES DE SUCRES

Gastos de organización	99.996
Amortización acumulada	(43.331)
Reexpresión monetaria, neta	<u>100.405</u>
TOTAL	<u>157.070</u>

9. CUENTAS POR COBRAR A LARGO PLAZO

DÓLARES

**MILES DE
SUCRES**

Créditos que vencen en el año 2.000	47.790,58	328.417
Créditos que vencen en el año 2.001	43.515,88	299.041
Créditos que vencen en el año 2.002	23.048,37	158.388
Créditos que vencen en el año 2.003	10.084,38	69.300
Otros deudores	41.395	284.467
Futuras inversiones	-	<u>372.166</u>
TOTAL	<u>165.834,21</u>	<u>1.511.779</u>

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

10. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

DÓLARES

**MILES DE
SUCRES**

Proveedores	-	49.572
Anticipos a propietarios	-	11.569
Accionistas	1.531.349	11.040.552
Impuestos	-	8.214
Compañías relacionadas	-	49.412
Documentos por pagar	54.500	374.524
Acreedores varios	-	122.085
Ingresos diferidos	11.991,54	82.406
Seguros	-	3.938
Otros	-	<u>3.714</u>
TOTAL	<u>1.597.840,54</u>	<u>11.745.986</u>

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

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 1998. (Continuación)**

11. GASTOS ACUMULADOS

Las provisiones y pagos por el año terminado al 31 de Diciembre de 1998, fueron como siguen:

EN MILES DE SUCRES

	<u>PROVISIÓN</u>	<u>SALDO FINAL</u>
Beneficios Sociales	21.276	21.276
Intereses por Pagar	<u>17.707</u>	<u>17.707</u>
TOTAL	<u>38.983</u>	<u>38.983</u>

12. PASIVO A LARGO PLAZO

	DÓLARES	MILES DE SUCRES
<u>Préstamo de Accionistas:</u>		
Moneda Extranjera	101.192	695.397
Más:		
Ingresos diferidos	<u>15.808,57</u>	<u>108.636</u>
TOTAL	<u>117.000,57</u>	<u>804.033</u>

Los préstamos otorgados por los accionistas no genera intereses financieros. Los ingresos diferidos corresponden a intereses por cobrar a clientes (Vencimiento corriente de ingresos diferidos, nota 10).

13. CAPITALIZACIÓN

La Compañía aumentó su capital social, según Resolución No. 98-2-1-1-0005781 de la Superintendencia de Compañías en S/. 495 millones de los cuales 123 millones se han pagado y 372 millones no se han cancelado. La resolución fue inscrita en el registro mercantil en el mes de Diciembre, 1998.

PROMOTORA INMOBILIARIA L.F.G. S.A

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 1998 (Continuación)

14.RESERVA POR REVALORIZACIÓN DEL PATRIMONIO Y REEXPRESIÓN MONETARIA

Reserva por revalorización del patrimonio representa el ajuste a las cuentas patrimoniales, con excepción de utilidades o pérdidas acumuladas. El saldo de esta cuenta no puede distribuirse como dividendos en efectivo, pero puede ser utilizado para capitalización luego de compensar el saldo deudor de la cuenta Reexpresión Monetaria o devolución en el caso de liquidación de la empresa. La capitalización o devolución no está gravada con el impuesto a la renta.

De acuerdo a la Ley de Reordenamiento en materia económica, en el área tributario - financiero (Suplemento del Registro Oficial 78, 1 de diciembre de 1998), en su artículo 15 dispone que el saldo deudor o acreedor de la cuenta patrimonial reexpresión monetaria, producto de la aplicación del Sistema de Corrección Monetaria hasta el 31 de diciembre de 1998, serán transferidas a al cuenta reserva por revalorización del patrimonio al 31 de diciembre de 1998, luego de compensar las pérdidas de ejercicios anteriores.

Reexpresión monetaria representa la contrapartida de los ajustes a las partidas no monetarias incluyendo las cuentas patrimoniales de utilidades no distribuidas o pérdidas acumuladas. El saldo de esta cuenta no está sujeto a reexpresión:

	MILES DE SUCRES
Saldo Inicial	1.706'952
Activos no Monetarios	3.913'510
Pasivos no Monetarios	(4.051'276)
Patrimonio	<u>(57'038)</u>
Saldo a ser enjugado con la cuenta reserva por revalorización de patrimonio	<u>(1.512'148)</u>