

BANCRES CIA. LTDA.
AUDITORES & CONSULTORES INDEPENDIENTES

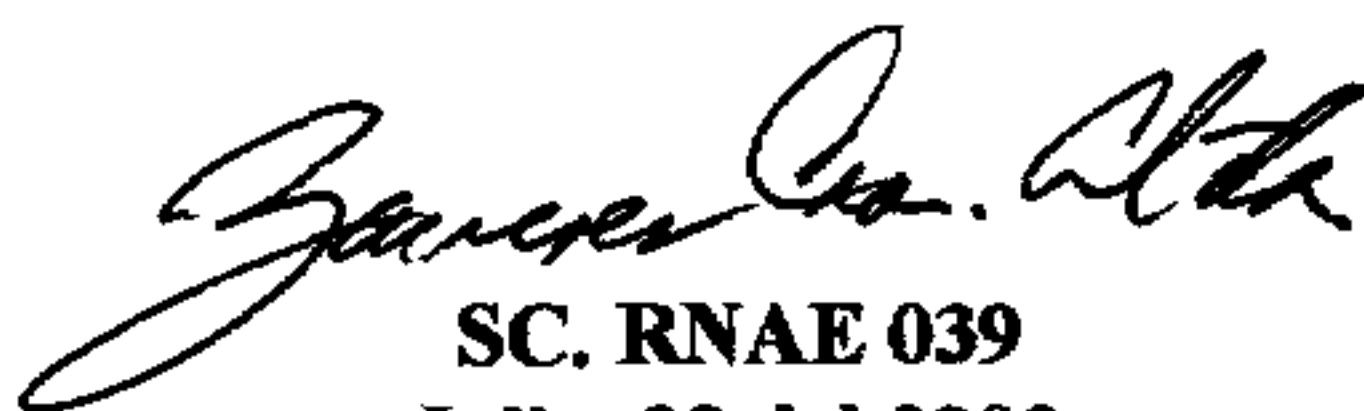
INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

Hemos auditados el balance general de **PROMOTORA INMOBILIARIA L.F.G. S. A.** al 31 de diciembre de 1999 y los correspondientes estados de resultados, de cambio en el patrimonio de los accionistas y de flujos de caja 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.

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas. Dichas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable que 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 presentadas en los estados financieros. Incluye también la evaluación de las normas y prácticas contables utilizadas 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 INMOBILIARIA L.F.G. S. A.** al 31 de diciembre de 1999, los resultados de sus operaciones y los flujos de caja por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) promulgadas en la resolución 99-1-3-3-007, que en determinados principios son modificados por prácticas contables autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador así como por disposiciones tributarias legales.


SC. RNAE 039
Julio, 28 del 2000


Ing. Carlos Béjar Morales
GERENTE GENERAL
Registro 10715

Rocafuerte 744 entre Luis Urdaneta y Mendiburu
3er piso Of.06 Telef. 207872-306154
Guayaquil-Ecuador

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

**BALANCE GENERAL
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1999**

ACTIVOS

ACTIVOS CORRIENTES:	NOTAS	MILES DE SUCRES
Caja y Bancos	3	17.899
Cuentas y Documentos por Cobrar	4	1.240.958
Inventarios	5	3.387.931
Gastos Anticipados	6	<u>71.699</u>
TOTAL		<u>4.718.487</u>
 PROPIEDADES Y EQUIPOS:	 7	
Costo de Adquisición		766.438
Depreciación Acumulada		<u>(213.158)</u>
Costo, neto		553.280
 Costo Revalorizado, neto		<u>797.065</u>
 Propiedades, neto		<u>1.350.345</u>
 CARGOS DIFERIDOS	 8	 <u>167.419</u>
 TOTAL ACTIVO		 <u>6.236.251</u>

Ver notas a los estados financieros

PASIVOS**PASIVOS CORRIENTES:**

	NOTAS	MILES DE SUCRES
Cuentas por Pagar	9	1.255.075
Gastos Acumulados	10	101.553
Porción Corriente Deuda a Largo Plazo	11	86.654
TOTAL		<u>1.443.282</u>

DEUDA A LARGO PLAZO

11 2.305.103

PATRIMONIO:

Capital Social	12	500.000
Reserva Legal		2.500
Reserva por Revalorización del Patrimonio		<u>1.985.366</u>
TOTAL		<u>2.487.866</u>

TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO

6.236.251

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

**ESTADO DE RESULTADO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1999**

	NOTA	MILES DE SUCRES
Ventas Netas		8.294.212
Costo de venta		<u>6.947.468</u>
Utilidad Bruta		1.346.744
GASTOS OPERACIONALES:		
Ventas		359.246
Administración		1.199.017
Depreciación y Amortización		<u>215.241</u>
TOTAL		1.773.504
UTILIDAD (PERDIDA) OPERACIONAL		<u>(426.760)</u>
OTROS INGRESOS (EGRESOS)		
Intereses Ganados		32.329
Intereses Pagados		(218.562)
Comisiones Ganadas	13	670.800
Diferencial Cambiario, neto		(191.585)
Gastos Bancarios		(3.711)
Impuesto Circulación de Capitales		(22.600)
Venta de activos fijos, neto		976
Otros, netos		<u>22.745</u>
TOTAL		<u>290.392</u>
UTILIDAD (PERDIDA) DEL EJERCICIO		<u>(136.368)</u>

Ver notas a los estados financieros

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

**ESTADO DE CAMBIO EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1999**

MILES DE SUCRES

	Capital Pagado	Reserva Legal	Reserva Revaloriz. Patrimonio	Reexpresión Monetaria	Resultados Acumulados
Saldo Inicial al 01 de Enero de 1999	128.750	2.500	1.551.333	-	80.744
Ajustes Años Anteriores	371.250		196.763	(196.763)	(3.122)
Pérdida del Ejercicio					(136.368)
Corrección Monetaria año 1999.			891.769	(440.129)	41.139
Transferencia según Decreto 1628, Disposición Transitoria Quinta (R.O. No.350, Dic 30, 1999)			(636.892)	636.892	
Enjugue de Pérdida			(17.607)		17.607
Saldo al 31 de Dic.iembre, 1999	<u>500.000</u>	<u>2.500</u>	<u>1.985.366</u>	=	=

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

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1999**

	MILES DE SUCRES
FLUJO DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES OPERATIVAS:	
PÉRDIDA DEL EJERCICIO	(136.368)
Ajustes por:	
Depreciación	138.087
Amortización	77.154
Pérdida en Venta de Activo fijo	976
Provisión de Beneficios Sociales	<u>17.535</u>
Efectivo proveniente de actividades operativas antes de cambios en el Capital de Trabajo	97.384
Cambios en activos y pasivos de operación:	
Disminución en cuentas por cobrar	1.592.321
Disminución en inventarios	6.955.151
Disminución en gastos anticipados	1.390
Disminución en cuentas por pagar	(10.498.956)
Aumento en gastos acumulados	<u>53.080</u>
Efectivo neto proveniente de Actividades Operativas	(1.897.014)
Flujo de efectivo usado en Actividades de Inversión:	
Compra de Propiedades y Equipos	(176.922)
Disminuciones de Propiedades y Equipos	21.412
Cuentas por cobrar a Largo Plazo	<u>1.139.613</u>
Efectivo neto usado en Actividades de Inversión	984.103
Flujo de efectivo en usado Actividades de Financiamiento:	
Porción corriente de obligaciones a largo plazo	86.654
Deuda a Largo Plazo	1.501.070
Cargos Diferidos	(21.718)
Futuras Inversiones	360.246
Otros	<u>(3.122)</u>
Efectivos netos provenientes de Actividades de Financiamiento	1.923.130
Diferencia en cambio de activos y pasivos no devengadas, neto	(1.140.038)
Aumento(Disminución) en efectivo	(32.435)
Efectivo al principio del año	<u>50.334</u>
Efectivo al final del año	<u>17.899</u>

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1999

1. POLITICAS SIGNIFICATIVAS

Descripción de la Compañía.- La Compañía fue constituida en Ecuador con el nombre de **PROMOTORA INMOBILIARIA L.F.G. S. A.**, siendo su actual actividad la compra-venta, permuta, alquiler, arrendamiento de propiedades inmuebles, así como toda clase de operaciones inmobiliaria, 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 Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) modificadas en ciertos aspectos por principios contables dispuestos por la Superintendencia de Compañías y el Ministerio de Finanzas del Ecuador las que difieren de los principios de contabilidad generalmente aceptados principalmente en lo siguiente:

- a. No contempla el ajuste de los estados financieros para reconocer en forma integral los efectos de las variaciones en el poder adquisitivo del sucre.
- b. Permite diferir las pérdidas cambiarias neta de ganancia en cambio.

Corrección Monetaria.- Las partidas no monetarias fueron ajustadas en base al índice del precio al consumidor que se lo determina entre noviembre del ejercicio anterior y noviembre del presente ejercicio de acuerdo con el Decreto Ejecutivo 2411 de diciembre de 1994 y sus reformas, que contiene el Reglamento con el propósito de registrar los efectos de la inflación

Las cuentas del estado de resultado son presentadas a costos históricos, excepto el costo de venta y los gastos de depreciación de propiedades, plantas y equipos que incluyen los efectos del sistema de corrección monetaria aplicado a las cuentas relacionadas del balance general.

Hemos revisado la aplicación del sistema de corrección monetaria de acuerdo con lo indicado en la norma legal para las partidas no monetarias del balance general: Inventarios, Propiedades y equipos y Patrimonio.

Valuación.- Los rubros no monetarios del balance general están valuados de la siguiente manera:

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1999 (Continuación)

Inventarios.- Están registrados al costo promedio de compras más las revalorizaciones por la aplicación del sistema de corrección monetaria. El costo revalorizado no excede al valor del mercado.

Propiedades y Equipos.- Están registrados al costo de adquisición mas las revalorizaciones por la aplicación del Sistema de Corrección Monetaria. 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 muebles y enseres; maquinarias; equipos de oficina; Otros activos y 5 años para equipos de computación y vehículos.

Reserva Legal.- La ley de Compañías establece una apropiación obligatoria del 10% de la utilidad anual para la reserva legal, hasta que represente por lo menos el 50% del capital pagado. El saldo de esta reserva puede ser capitalizado o destinado a absorber pérdidas incurridas.

Reserva por Revalorización del Patrimonio.- Registra los efectos de la aplicación del sistema de corrección monetaria sobre las cuentas del patrimonio de accionistas, excepto los efectos de la corrección monetaria de la cuenta resultados acumulados. El saldo de esta cuenta está sujeto a revalorización y no puede distribuirse como utilidad pero puede ser capitalizado libre de impuesto a la renta luego de compensar el saldo deudor de la cuenta Reexpresión Monetaria y resultados acumulados.

Reexpresión Monetaria.- Registra los efectos de la aplicación del sistema de corrección monetaria sobre las cuentas de activos y pasivos no monetarios y del patrimonio de accionistas. Esta cuenta no está sujeta a revalorización. El saldo deudor ó acreedor debe ser transferidos a reservas por revalorización del patrimonio según lo dispuesto por el Decreto 1628, en su Disposición Transitoria Quinta (R.O. 350 Dic. 30, 1999). El saldo acreedor transferido, a Reserva por Revalorización del Patrimonio, podrá ser Capitalizado previo al pago del impuesto a la renta del 20%.

Moneda Extranjera.- Los activos y pasivos de moneda extranjera al 31 de diciembre de 1999 están registradas al tipo de cambio de S/. 21.052 por US\$ 1,00 respectivamente. Al 4 de febrero del 2000, el tipo de cambio vigente fue de S/. 25.000 por US\$1,00. Las diferencias de cambio devengadas de activo y pasivo denominado en moneda extranjera se registraron a resultado, y las no devengadas a reexpresión monetaria.

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1999 (Continuación)

Impuesto a la Renta.- La Ley 98-17, R.O.S. 78 Dic. 1, 1998, suspendió el Impuesto a la Renta (25%), para el ejercicio económico de 1999, sustituyéndolo con el tributo del 1% circulación de capitales. La Ley 99-24, R.O.S. 181 Abril 30, 1999, restituyó el Impuesto a la Renta a partir de Mayo 1ero. de 1999 a la tasa del 15% y aplicables a los resultados generados por los 8 meses terminados a Diciembre 31 de 1999. Los resultados por el periodo de 4 meses terminados al 30 de Abril de 1999 y por 8 meses terminados a Diciembre 31 de 1999 fueron utilidad por 363.494 millones y pérdida por 452.110 millones respectivamente.

Las declaraciones de Impuesto a la Renta fueron revisadas por las autoridades fiscales hasta el 31 de diciembre de 1996. No existen glosas pendientes de pago como resultado de estas revisiones.

De acuerdo con disposiciones legales, las autoridades tributarias tienen facultad para refiscalizar las declaraciones de impuesto a la renta de la Compañía por los tres últimos años.

2. INDICES DE PRECIOS AL CONSUMIDOR

La disminución en el poder adquisitivo del sucre distorsiona el significado y comparabilidad de los estado 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 (Cortado a Nov.30)	Porcentaje De Variación
1996	26,16
1997	29,90
1998	45,00
1999	53,00

3. CAJA Y BANCOS

	MILES DE SUCRES
Caja	4.000
Bancos	
Moneda Local	<u>13.899</u>
TOTAL	<u>17.899</u>

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

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1999 (Continuación)**

4. CUENTAS POR COBRAR

	DOLARES	MILES DE SUCRES
Clientes	26.878	565.876
Varios deudores	420	129.956
Anticipos a proveedores		883
Préstamos a empleados		23.829
Compañías Relacionadas	5.722	120.513
Accionistas	-	399.901
TOTAL	<u>33.020</u>	<u>1.240.958</u>

Accionistas incluyen US\$1.360 equivalentes a \$ 28.630 miles de sucres.

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

5. INVENTARIOS

	MILES DE SUCRES
Materiales	1.068.966
Herramientas Menores	2.765
Líneas Telefónicas	53.169
Construcciones Urb. Terrenos (4.483,01 M2)	2.263.031
TOTAL	<u>3.387.931</u>

6. GASTOS ANTICIPADOS

	MILES DE SUCRES
Seguros Anticipados	2.118
Anticipo de Impuesto a la Renta	69.581
TOTAL	<u>71.699</u>

7. PROPIEDADES Y EQUIPOS

Los movimientos del costo y depreciación de propiedades y equipos (costo de adquisición y revalorizaciones por el año terminado al 31 de diciembre de 1999 fueron como sigue:

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

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1999 (Continuación)**

EN MILES DE SUCRES

	SALDO INICIAL	ADICIONES	BAJAS Y/O VENTAS	TRANSFER.	SALDO FINAL
Costo de Adquisición:					
Adecuación de Edificios	111.496	-	-	-	111.496
Otras Instalaciones	24.119	19.478	-	-	43.597
Maquinarias y Equipos	115.401	-	-	-	115.401
Vehículos	46.967	-	-	-	46.967
Muebles y Enseres	208.600	17.526	(206)	(5.039)	220.881
Equipo de Computación	106.882	139.918	(2.207)	(21.536)	223.057
Otros Activos	-	-	-	5.039	5.039
Sub-total	613.465	176.922	(2.413)	(21.536)	766.438
Depreciación Acumulada	(154.488)	(71.307)	2.148	10.489	(213.158)
Total	458.977	105.615	(265)	(11.047)	553.280
Costo Revalorizado:					
Adecuación de Edificios	161.362	144.615	-	-	305.977
Otras Instalaciones	36.437	40.767	-	-	77.204
Maquinarias y Equipos	170.953	151.767	-	-	322.720
Vehículos	3.523	26.759	-	-	30.282
Muebles y Enseres	203.646	218.297	(345)	-	421.598
Equipo de Computación	109.274	93.455	(4.083)	(23.973)	174.673
Otros Activos	-	2.671	-	-	2.671
Sub-total	685.195	678.331	(4.428)	(23.973)	1.335.125
Depreciación Acumulada	(228.712)	(326.673)	4.022	13.303	(538.060)
Total	456.483	351.658	(406)	(10.670)	797.065
TOTAL,NETO	<u>915.460</u>	<u>457.273</u>	<u>(671)</u>	<u>(21.717)</u>	<u>1.350.345</u>

Las adiciones a depreciaciones acumuladas por revalorización por S/. 326.673 millones, incluyen S/. 259.894 millones por la aplicación del sistema de corrección monetaria del año 1999 y S/. 66.779 millones de gastos de depreciación del año.

8. CARGOS DIFERIDOS

	MILES DE SUCRES
Gastos de Organización	99.996
Amortización Acumulada	(63.330)
Reexpresión Monetaria, neta	118.833
Otros	11.920
TOTAL	<u>167.419</u>

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

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1999 (Continuación)**

9. CUENTAS POR PAGAR

	MILES DE SUCRES
Proveedores	26.645
Anticipo Propietarios	2.795
Impuesto al Valor Agregado	59.329
Acreedores varios	68.166
Compañías Relacionadas	13.766
Accionistas	1.076.009
less	<u>8.365</u>
TOTAL	<u>1.255.075</u>

Accionistas incluyen US\$ 9.890,92 equivalentes a 208.224 miles de sucres.

10. GASTOS ACUMULADOS

Las provisiones y pagos acumulados por el año terminado al 31 de diciembre de 1999, fueron como sigue:

	SALDO INICIAL	PROVISIÓN	PAGOS	RECLASIF.	SALDO FINAL
Beneficios Sociales	21.276	161.635	(142.704)	(8.365)	31.842
Intereses	<u>17.707</u>	<u>233.607</u>	<u>(181.603)</u>	-	<u>69.711</u>
TOTAL	<u>38.983</u>	<u>395.242</u>	<u>(324.307)</u>	<u>(8.365)</u>	<u>101.553</u>

11. DEUDA A LARGO PLAZO

	DOLARES	MILES DE SUCRES
Préstamo en moneda extranjera con vencimientos Semestrales hasta Feb/21/2009, e intereses del 16.80%.	85.347,67	1.796.739
Accionistas	<u>28.264,21</u>	<u>595.018</u>
Sub-Total	<u>113.611,88</u>	<u>2.391.757</u>
Menos:		
Porción Corriente	<u>(4.116,17)</u>	<u>(86.654)</u>
TOTAL	<u>109.495,71</u>	<u>2.305.103</u>

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

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1999 (Continuación)**

12. CAPITAL

El capital social está constituido por 500.000 acciones de valor nominal S/. 1.000. Las Compañías deberán efectuar una reforma a los estatutos de acuerdo a lo establecido en la Resolución # 00.QIJ.008 (R.O. 69, Mayo 3 del 2000) en lo pertinente a la sustitución de las acciones en sucres a dólares entre otros aspectos. Las reformas deben ser hasta el 31 de Diciembre del 2000.

13. COMISIONES GANADAS

Se originan como producto de la consecución de clientes para otras inmobiliarias.

14. EVENTOS SUBSECUENTES

El Congreso Nacional expidió la Ley 2000-4 "Ley para la Transformación Económica del Ecuador" (R.O.S. 34 - Marzo 13, 2000) y promulgada por el Presidente de la República.

Los aspectos importantes que incidirán en los estados financieros, entre otros son:

1. A partir de la vigencia de la Ley la relación del sucre con respecto del dólar será de S/. 25.000 por 1 US\$. Paulatinamente se irá retirando los sucres en circulación dando paso al nuevo esquema monetario de la dolarización. Se establece un período de 180 días para que el Banco Central haga el canje de los sucres en circulación por los dólares.
2. Las tasas de interés activas y pasivas pactadas en todas las obligaciones en sucres ó en dólares que se encuentran pendientes de pago tendrá vigencia hasta el 10 de enero del 2000 y se reajustarán automáticamente, por una sola vez, a partir del 11 de enero del 2000, con una tasa activa y pasiva del 16.82% y 9.35% respectivamente y se respetarán las tasas contratadas vigentes inferiores a las aquí señaladas.
3. Los pasivos con el sistema financiero a la fecha de vigencia de la Ley se reprogramarán si los mismos son hasta US\$ 50.000; si el valor es superior, serán refinanciados obligatoriamente en las condiciones que fije el Presidente de la República.
4. La contabilidad se llevarán en dólares de los Estados Unidos de América y su capital se expresará en la misma moneda, a partir de Abril 1ero. del 2000.
5. Las sociedades convertirán las cifras contables de sucres a dólares de los Estados Unidos de América de conformidad con la Norma Ecuatoriana de Contabilidad (NEC 17) promulgada por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador y aprobada conjuntamente por el Director del Servicio de Rentas Internas, Superintendencia de Bancos y Superintendencia de Compañías.