

OPINION DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta General de Accionistas

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

Hemos auditado el estado de situación adjunto de **PROMOTORA INMOBILIARIA L.F.G. S. A.** al 31 de diciembre del 2000, y los correspondientes estados de resultados, de evolución del patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha. La preparación de estos estados financieros es responsabilidad de la administración de la Compañía. Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros en base a nuestra auditoría.

Excepto por lo indicado en el siguiente párrafo, nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas. Estas normas requieren que planifiquemos y realicemos nuestro trabajo con el fin de obtener una seguridad razonable de que los estados financieros no contienen errores significativos. La auditoría incluye un examen en base a pruebas selectivas, de la evidencia que respalda las cifras e informaciones reveladas en los estados financieros. La auditoría también incluye la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones importantes efectuadas por la administración, así como la evaluación de la presentación en conjunto de los estados financieros. Consideramos que nuestra auditoría ofrece una base razonable para nuestra opinión.

No obtuvimos documentación sustentatoria del registro de otros ingresos por US\$40,691.41.

La Compañía se acogió a la Resolución emitida por el Tribunal Fiscal de Guayaquil, en marzo 13 del 2001, que establece la suspensión de la aplicación de la Resolución No.921 del Servicio de Rentas Internas sobre el tratamiento para efectos tributarios de la cuenta Resultado por Exposición a la Inflación REI. El Tribunal Constitucional del Ecuador aún no se ha pronunciado a la fecha de emisión de este informe.

En nuestra opinión, excepto por lo indicado en los párrafos 3 y 4, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de **PROMOTORA INMOBILIARIA L.F.G. S. A.** al 31 de diciembre del 2000, los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con las normas de contabilidad establecidas por la Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador.

224

Carchi 601 y Quisquis, Guayaquil - Ecuador

Teléfono: (593-4) 292000
Fax: (593-4) 281946

e-mail: herrerat@impsat.net.ec

P.O. Box: 09-01-8325

Herrera Chang & Asociados es una firma miembro independiente de RSM International, asociación de firmas independientes de contabilidad y consultoría.

Herrera Chang

& Asociados



En el año 2000, la Compañía presenta sus estados financieros en US Dólares, de acuerdo a disposiciones de la Ley para la Transformación Económica del Ecuador y de la Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador.

Herrera Chang & Asociados

Nº de Registro de la
Superintendencia de
Compañías: 010

Abril 10, 2001

Verónica Ochoa Orellana
Nº de Licencia
Profesional: 0.30029

Carchi 601 y Quisquís, Guayaquil - Ecuador

Teléfono: (593-4) 292000
Fax: (593-4) 281946

e-mail: herreraf@impsat.net.ec

P.O. Box: 09-01-8325

Herrera Chang & Asociados es una
firma miembro independiente de
RSM International, asociación de
firmas independientes de
contabilidad y consultoría.

PROMOTORA INMOBILIARIA L.F.G. S.A.
(Guayaquil - Ecuador)

ESTADO DE SITUACION
31 de diciembre del 2000

Activos

Activo corriente:

Caja y bancos		US\$	524.95
---------------	--	------	--------

Cuentas por cobrar:

Cientes	21,479.48		
Relacionadas (nota 4)	9,737.27		
Préstamos empleados	146.35		
Anticipo a proveedores	612.45		
Otros deudores	6,014.47		
Total cuentas por cobrar			37,990.02

Inventarios:

Materiales	104,773.65		
Obras de urbanización (nota 5)	89,030.83		
			193,804.48

Gastos pagados por anticipados

			3,461.74
--	--	--	----------

Total activo corriente			235,781.19
------------------------	--	--	------------

Muebles y equipos

187,887.35

Menos depreciación acumulada

87,359.42

Total Muebles y equipos, neto (nota 6)			100,527.93
--	--	--	------------

Cargos Diferidos (nota 7)

43,452.65

Cuentas por cobrar a largo plazo (nota 4)

212,893.76

Inversiones (nota 13)

175,510.40

US\$ 768,165.93

Las notas adjuntas son parte integrante
de los estados financieros

PROMOTORA INMOBILIARIA L.F.G. S.A.
(Guayaquil - Ecuador)

ESTADO DE SITUACION
31 de diciembre del 2000

Pasivos y Patrimonio

Pasivo corriente:

Cuentas y documentos por pagar:

Proveedores	US\$ 10,191.00
Relacionadas y accionistas (nota 4)	105,010.94
Otros	<u>4,448.87</u>

Total documentos y cuentas por pagar 119,650.81

Gastos acumulados por pagar (nota 9) 5,140.82

Impuesto a la Renta (nota 10) 1,641.40

Total pasivo corriente 126,433.03

Deuda a largo plazo

Préstamos Bancarios (nota 8) 6,715.10

Accionistas (nota 4) 267,078.63

Total deuda a largo plazo 273,793.73

400,226.76

Patrimonio:

Capital acciones - 500.000 acciones ordinarias
y nominativas de US\$0.04 cada una.

20,000.00

Reserva Legal (nota 11)

100.00

Reserva de Capital (nota 13)

319,779.94

Utilidades acumuladas

28,059.23

Total patrimonio

367,939.17

US\$ 768,165.93

Las notas adjuntas son parte integrante
de los estados financieros

PROMOTORA INMOBILIARIA L.F.G. S.A.
(Guayaquil - Ecuador)

ESTADO DE RESULTADOS
31 de diciembre del 2000

Ventas		US\$ 4,184.10
Costo de Ventas		<u>3,659.19</u>
Utilidad bruta		524.91
Gastos de operación:		
Gastos administrativos	108,899.59	
Gastos de ventas	<u>16,184.91</u>	
Total gastos de operación		<u>125,084.50</u>
Pérdida operacional		-124,559.59
Otros ingresos (egresos):		
Comisiones ganadas (nota 4)	108,053.17	
Intereses y comisiones, neto (nota 4)	-611.95	
Diferencial cambiario	-17,157.13	
Otros, neto	<u>40,394.04</u>	
Total otros ingresos (egresos), neto		130,678.13
Resultado por exposición a la inflación (nota 3)		<u>21,704.75</u>
Utilidad antes de participación de trabajadores sobre las utilidades e impuesto a la renta		27,823.29
Participación de trabajadores sobre las utilidades (nota 10)		<u>917.78</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta		26,905.51
Impuesto a la renta (nota 10)		<u>1,641.40</u>
Utilidad neta		US\$ <u>25,264.11</u>

Las notas explicativas adjuntas son parte integrante
de los estados financieros

Promotora Inmobiliaria L. F. G. S. A.**ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO**

Por el año terminado el 31 de diciembre del 2000.

	<u>Capital acciones</u>	<u>Reserva legal</u>	<u>Reserva por revalorización del patrimonio</u>	<u>Reexpresión monetaria</u>	<u>Reserva de capital</u>	<u>Utilidades acumuladas</u>	<u>Total</u>
Saldo al inicio del año, previamente informado (nota 12)	US\$ 25,607.03	128.04	101,678.64	0.00	0.00	0.00	127,413.71
Ajustes años anteriores	0.00	0.00	901.91	0.00	0.00	-901.91	0.00
Ajuste por la brecha existente entre índices de devaluación e inflación a diciembre 31, 1999 (nota 12)	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>90,757.28</u>	<u>154,675.46</u>	<u>0.00</u>	<u>3,697.03</u>	<u>249,129.77</u>
Saldo al inicio del año, ajustado	25,607.03	128.04	193,337.83	154,675.46	0.00	2,795.12	376,543.48
Ajuste por devaluación de S/.19.525,89 a S/.25.000	-5,607.03	-28.04	5,635.07	-33,868.42	0.00	0.00	-33,868.42
Utilidad neta	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	25,264.11	25,264.11
Transferencia	0.00	0.00	-198,972.90	-120,807.04	319,779.94	0.00	0.00
Saldo a diciembre 31, 2000	US\$ <u>20,000.00</u>	<u>100.00</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>319,779.94</u>	<u>28,059.23</u>	<u>367,939.17</u>

Las notas adjuntas son parte integrante
de los estados financieros

PROMOTORA INMOBILIARIA L.F.G. S.A.**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**

Por el año terminado el 31 de diciembre del 2000

Aumento (disminución) en efectivo

Flujos de efectivo provisto por las actividades de operación:

Efectivo recibido de clientes	US\$ 113,392.83	
Efectivo pagado a proveedores y empleados	-111,293.55	
Otros ingresos	<u>-298.36</u>	
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		1,800.92

Flujos de efectivo utilizado en las actividades de inversión:

Adquisición de propiedades y equipos	-3,456.57	
Costos por lanzamiento de producto, diferidos	<u>-36,265.89</u>	
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		-39,722.46

Flujos de efectivo provisto por las actividades de financiamiento:

Disminución neta en préstamos bancarios	-88,955.18	
Aumento neto en préstamos de accionistas	<u>126,685.71</u>	
Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento		37,730.53

Disminución neta en efectivo		<u>-191.01</u>
------------------------------	--	----------------

Efectivo al inicio del año	916.72	
Pérdida por devaluación	<u>-200.76</u>	
		<u>715.96</u>

Efectivo al final del año	US\$	<u>524.95</u>
---------------------------	------	---------------

PASAN

VIENEN

Conciliación de la utilidad neta con el efectivo neto
provisto por las actividades de operación

Utilidad neta		US\$ 25,264.11
Partidas de conciliación entre la utilidad neta con el efectivo neto provisto por las actividades de operación:		
Depreciación y amortización	24,748.00	
Resultado por exposición a la inflación	-21,704.75	
Otros	<u>-40,692.40</u>	
		-37,649.15
Cambios en activos y pasivos		
Disminución en cuentas por cobrar	569.01	
Disminución en inventarios	3,462.76	
Aumento en gastos pagados por anticipado	-593.78	
Aumento en cuentas por pagar	8,027.87	
Aumento en gastos acumulados por pagar	1,078.70	
Aumento en impuesto a la renta por pagar	<u>1,641.40</u>	
Total cambios en activos y pasivos		<u>14,185.96</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		US\$ <u>1,800.92</u>

Las notas adjuntas son parte integrante
de los estados financieros

Promotora Inmobiliaria L.F.G. S. A**Notas a los Estados Financieros****31 de diciembre del 2000****1.- Operaciones**

Promotora Inmobiliaria L.F.G. S. A., se constituyó el 2 de febrero de 1995 en la ciudad de Guayaquil. Su actividad principal es la compra-venta, alquiler, arrendamiento de propiedades; así como toda clase de operaciones inmobiliarias incluyendo el fraccionamiento y venta de lotes para vivienda.

El 96% de los ingresos del año 2000 corresponden a comisiones por ventas de proyectos inmobiliarios de Compañías relacionadas y el 3% a venta de transformadores.

Promotora Inmobiliaria L.F.G. S. A., bajo convenio suscrito el 25 de octubre de 1995 urbanizó terrenos de las Compañías Terranova, Arauz y Merchán para el Proyecto Palmar del Río. El beneficio que reporte la venta de estos terrenos serán repartidos entre las compañías asociadas, una vez que se proceda a vender el último terreno; siendo el porcentaje a repartirse de las utilidades finales una vez deducido los gastos el 85% a favor de Promotora Inmobiliaria L.F.G. S.A. Al 31 de diciembre del 2000 aún no se han terminado de vender todos los terrenos.

El 7 de enero de 1999, se formó una Asociación de Empresas denominada "Asociación Plaza Real" entre Promotora Inmobiliaria L.F.G. S. A. y Compañía Inmorealsa S. A. con el objeto de unir esfuerzos y patrimonio para el desarrollo, promoción, construcción y venta de un proyecto urbanístico denominado "Plaza Real", cuyo aporte será del 70% INMOREALSA y el 30% Promotora Inmobiliaria L.F.G. S. A.; en la que L.F.G. por los servicios que presta, cobra una comisión entre el 5 al 7% por venta, cobro y administración del proyecto. Los activos y pasivos de esta Asociación se registran en contabilidad separada.

El ambiente del País, a inicios del año, estuvo convulsionado por la agravante crisis económica provocada por la falta de medidas oportunas, el feriado bancario y el congelamiento del dinero; originando el 21 de enero la transición de un nuevo gobierno, acentuando una imagen de inestabilidad política. El Presidente entrante, logró ejecutar las siguientes medidas económicas: ratificó el cambio del sistema monetario al "esquema de dolarización," el acuerdo con el Fondo Monetario Internacional y la renegociación de la deuda dando un significativo respiro al País, especialmente a su economía. Sin embargo, la dependencia de los ingresos petroleros, la caída de los precios del crudo, la ausencia de un modelo económico a largo plazo, reforzado con políticas de Estado y la falta de control en el gasto público, podrían ocasionar una grave crisis financiera y fiscal.

Una amenaza latente es la fragilidad bancaria, un gran porcentaje de la banca se encuentra en poder del Estado.

La frágil recuperación económica es muy vulnerable, las expectativas inflacionarias alimentadas por la percepción sobre la falta de un programa dinámico de gobierno para impulsar la producción, la incapacidad del Congreso para legislar, acelerar la modernización del País y la incertidumbre sobre el proceso de conformación de autonomías, ocasionan que al finalizar el año 2000, los ciudadanos experimenten una notable reducción en su poder adquisitivo generando que la tasa de inflación anual ascendiera al 91%, registrándose como la mayor tasa observada en los últimos años.

Las compañías se han desenvuelto en este ambiente económico, lo que les ha provocado reducción de sus actividades, liquidez y rentabilidad. La evolución futura de la economía nacional y sus consecuencias, si las hubiere, sobre la posición económica y financiera de la Compañía, no puede ser determinada.

2.- Resumen de las políticas importantes de contabilidad

Sus políticas importantes de contabilidad se detallan a continuación:

a) Bases de presentación

La Compañía lleva sus registros de contabilidad y prepara sus estados financieros de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad NEC promulgadas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador, y aprobadas por la Superintendencia de Compañías entidad encargada de su control y vigilancia.

La diferencia principal entre las Normas Ecuatorianas de Contabilidad NEC y los principios de contabilidad generalmente aceptados es la siguiente:

- La conversión de estados financieros a moneda extranjera de acuerdo a las Normas Ecuatorianas de Contabilidad requiere que al estado de situación, partidas no monetarias, se efectúe el ajuste integral de inflación a la fecha de transición; luego se aplique el índice especial de corrección de brecha entre los índices de inflación y devaluación desde diciembre 31 de 1991 o fecha de origen en caso de ser posterior y la fecha de transición; y estos saldos ajustados dividirlos para S/.25.000 con lo que se obtiene los saldos convertidos a US Dólares. El efecto de los ajustes por inflación y devaluación se afecta a: resultados por los efectos por los 3 meses al 31 de marzo del 2000, y a patrimonio el efecto correspondiente a años anteriores. Los principios de contabilidad generalmente aceptados requieren la conversión de todos los estados financieros y que el efecto se lleve a los resultados del período.

b) Inventarios

En este rubro se incluye, inventarios de materiales y el costo de las obras de urbanización, están valuados a su costo de adquisición convertido a US dólares, el que no excede del valor de mercado. El método para valorar sus inventarios es el costo promedio.

c) Muebles y equipos

Los muebles y equipos están registrados al costo de adquisición convertidos a US dólares, efectuada de acuerdo a disposiciones legales vigentes.

Los muebles y equipos se deprecian por el método de línea recta basado en la vida útil estimada de los respectivos activos según los siguientes porcentajes anuales:

Adecuación de edificios	5%
Maquinaria y equipo	10%
Muebles y enseres	10%
Equipos de computación	20%
Vehículos	20%
Instalaciones	10%
Otros activos	10%

d) Cargos diferidos

Los cargos diferidos consisten en gastos de constitución y promoción del proyecto Plaza Real. Los porcentajes anuales de amortización son:

Gastos de constitución	20%
Gastos de promoción	Se amortizan de acuerdo a la vigencia del proyecto

3.- Corrección monetaria y conversión de estados financieros a US dólares

La Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador establece la obligatoriedad para las entidades bajo su control de la aplicación de la Norma Ecuatoriana de Contabilidad NEC N° 17 "Conversión de estados financieros para efectos de aplicar el esquema de dolarización"; que en resumen establece lo siguiente:

- El ajuste integral por inflación de las partidas no monetarias del balance general (estado de situación) por el período comprendido entre el 1 de enero del 2000 y la fecha de transición, marzo 31, 2000; el monto neto del ajuste se refleja en los resultados del período en la cuenta "Resultado por exposición a la inflación". La reexpresión se determina en función de la variación porcentual

que registre entre noviembre del año previo, y febrero del año actual, el índice general nacional de precios al consumidor publicado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC), excepto por las inversiones en acciones en compañías que se ajustan al menor costo entre el costo y corrección monetaria y el valor patrimonial proporcional. El porcentaje de ajuste de corrección monetaria al 31 de marzo del 2000 fue el 32.81%.

- Ajustar las partidas no monetarias del balance general para reconocer el cambio del poder adquisitivo del Sucre con relación al Dólar de los Estados Unidos de América, por el índice especial de corrección de brecha, el cual surge de la variación acumulada de la diferencia entre las tasas de inflación y devaluación por el período comprendido entre el 31 de diciembre de 1991, o fecha de origen en caso de ser posterior, y la fecha de transición. Los índices de brechas aplicados están publicados en la Nec 17. Como referencia los índices de brechas aplicados son:

a) Período entre diciembre 1991 a diciembre de 1999	0,26885
b) Período entre enero a marzo 2000	(0,0359654)

El efecto del ajuste de las partidas no monetarias producto de la aplicación del sistema de corrección monetaria y el índice especial de corrección de brecha, se registrará en las siguientes cuentas:

- a) En la cuenta patrimonial "Reexpresión monetaria", (R.M.) el efecto acumulado hasta el 31 de diciembre de 1999; y,
- b) En la cuenta "Resultado por exposición a la inflación", (R.E.I.) el efecto de la reexpresión monetaria e índice especial de corrección de brecha por el período comprendido entre el 1 de enero del 2000 y la fecha de transición.

El efecto de la aplicación del sistema de corrección monetaria y el esquema de dolarización al 31 de marzo del 2000, en los estados financieros de la Compañía es el siguiente:

		<u>Corrección</u>	<u>Corrección por brechas</u>		<u>Total</u>
		<u>monetaria</u>	<u>a Dic 31/1999</u>	<u>a Marzo 31/200</u>	
Enero-Marzo/2000					
		<u>R. E. I.</u>	<u>R. M.</u>	<u>R. E. I.</u>	
En miles de sucres					
Inventario	S/.	1,111,587	4,112,353	-309,724	4,914,216
Muebles y equipos		423,650	1,205,000	-105,686	1,522,964
Cargos diferidos		44,065	152,272	-11,901	184,436
Patrimonio		<u>-816,313</u>	<u>-2,449,449</u>	<u>206,931</u>	<u>-3,058,831</u>
Total	S/.	<u>762,989</u>	<u>3,020,176</u>	<u>-220,380</u>	<u>3,562,785</u>

Las disposiciones de corrección monetaria y el ajuste por el índice de brecha descritos, no contempla la reexpresión de los estados de resultados y de flujos de efectivo.

La cuenta reserva por revalorización del patrimonio, acumula el efecto de la corrección monetaria por inflación y por la brecha entre inflación y devaluación de las cuentas patrimoniales, excepto utilidades o pérdidas. Los saldos de las cuentas Reserva por revalorización de patrimonio y Reexpresión monetaria se presentan en "Reserva de capital".

El índice general nacional de precios al consumidor calculado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC) y la variación porcentual anual durante los últimos tres años son como sigue:

Año	Indices Inflación	
	Indice a Diciembre	Porcentaje de variación anual
1998	279.2	43.40
1999	448.7	60.70
2000	857.0	91.00

4.- Transacciones con partes relacionadas

La Compañía utiliza para sus operaciones oficinas de propiedad de una Compañía relacionada, sin costo alguno.

Durante el año 2000, la Compañía recibió préstamos de Accionistas por US\$ 180,113. Estos préstamos no devengan intereses, ni tienen vencimientos específicos y se cancelan en la medida que lo permitan las disponibilidades de la Compañía.

La Compañía otorgó préstamo a Compañía relacionada por US\$170,406.33 y cobra intereses a una tasa del 12% anual con dos años de gracia de capital y con vencimientos mensuales hasta mayo 2005.

Un resumen de las principales transacciones con partes relacionadas es el siguiente que afectaron a resultados en el ejercicio del 2000, fueron:

	US\$
Ingresos por comisiones	108,053
Intereses ganados	10,224

Los saldos con partes relacionadas que se presentan en el balance de situación resultan de las transacciones arriba indicadas.

5.- Inventarios

Al 31 de diciembre del 2000, la Compañía mantiene en inventarios el costo de urbanización de 2 terrenos de Urbanización Palmar del Río, que se encuentran disponibles para la venta. Los terrenos son de propiedad de la Compañía Terranova, Arauz, Merchán y Compañía.

6.- Muebles y equipos

Al 31 de diciembre del 2000, el movimiento de muebles y equipos, es como sigue:

	En miles de sucres				En US\$			
	Saldo al 31-12-1999	Corrección y conversión	Transf. de conversión	Saldo antes de conversión	US\$	Adiciones	Retiros	Saldo al 31/12/00
Costo:								
Adecuación de edificios	111,496	0	863,306	974,802	38,992	0	0	38,992
Maquinarias y equipos	115,401	0	885,236	1,000,637	40,025	0	0	40,025
Muebles y enseres	220,881	0	1,233,428	1,454,309	58,172	103	0	58,275
Equipos de Computación	223,057	0	551,336	774,393	30,976	3,337	-2,932	31,381
Instalaciones	43,597	0	234,881	278,478	11,139	17	0	11,156
Vehículos	46,967	0	136,101	183,068	7,323	0	0	7,323
Otros	5,039	0	13,348	18,387	735	0	0	735
Total costo	766,438	0	3,917,636	4,684,074	187,363	3,456	-2,932	187,887
Corrección monetaria:								
Adecuación de edificios	305,977	557,329	-863,306	0	0	0	0	0
Maquinarias y equipos	322,720	562,516	-885,236	0	0	0	0	0
Muebles y enseres	421,598	811,830	-1,233,428	0	0	0	0	0
Equipos de Computación	174,673	376,663	-551,336	0	0	0	0	0
Instalaciones	77,204	157,677	-234,881	0	0	0	0	0
Vehículos	30,282	105,819	-136,101	0	0	0	0	0
Otros	2,671	10,677	-13,348	0	0	0	0	0
Total corrección monetaria	1,335,125	2,582,511	-3,917,636	0	0	0	0	0
Total costo y corrección monetaria	2,101,563	2,582,511	0	4,684,074	187,363	3,456	-2,932	187,887
Depreciación acumulada:								
Costo	213,158	0	1,597,607	1,810,765	72,431	17,861	-2,932	87,359
Corrección Monetaria	538,060	1,059,547	-1,597,607	0	0	0	0	0
Total depreciación acumulada	751,218	1,059,547	0	1,810,765	72,431	17,861	-2,932	87,359
Muebles y equipos, neto	1,350,345				114,932			100,528

El cargo a gastos por depreciación de los muebles y equipos fue de US\$17,861.00.

7.- Cargos diferidos

Los cargos diferidos al 31 de diciembre del 2000, corresponden a:

	En miles de sucres			En US\$		
	Saldo al 31-12-1999	Corrección y conversión	Transf.	Saldo antes de conversión	US\$	Adiciones
Costo:						
Gasto de organización	99,996	0	906,553	1,006,549	40,262	0
Proyecto Vtas Plaza Real	0	0	0	0	0	36,742
Total costo	99,996	0	906,553	1,006,549	40,262	36,742
						77,004
Corrección monetaria:						
Gasto de organización	324,093	582,460	-906,553	0	0	0
Proyecto Vtas Plaza Real	0	0	0	0	0	0
Total corrección monetaria	324,093	582,460	-906,553	0	0	0
						0
Total costo y corrección monetaria	424,089	582,460	0	1,006,549	40,262	36,742
						77,004
Amortización acumulada:						
Costo	63,330	0	603,282	666,612	26,664	6,887
Corrección monetaria	205,258	398,024	-603,282	0	0	0
Total depreciación acumulada	268,588	398,024	0	666,612	26,664	6,887
						33,551
Cargos diferidos, neto	155,501				13,598	43,453

8.- Préstamos bancarios

Al 31 de diciembre del 2000, el saldo de préstamos bancarios es de US\$6,715.10 cuyo vencimiento es en febrero del 2009 y devengan un interés anual del 16.80%. Durante el año 2000, se canceló por adelantado los dividendos correspondientes a los años 2001 hasta 2008 por un monto de US\$78,632.57. Existe hipoteca abierta de un terreno de la Compañía Terranova, Arauz y Compañía por esta obligación.

9.- Gastos acumulados por pagar

Al 31 de diciembre del 2000 un resumen de los gastos acumulados por pagar es el siguiente:

	US\$
Beneficios sociales	3,655.83
Participación de trabajadores	917.78
Intereses por pagar	567.21
	<u>5,140.82</u>

10.- Impuesto a la renta

Las declaraciones de impuesto a la renta han sido revisadas por las autoridades fiscales hasta el año 1996 .

A partir de enero 1° del 2001 se derogó el impuesto a la circulación de capitales.

El gasto de participación de trabajadores e impuesto a la renta sobre las utilidades, por el ejercicio terminado al 31 de diciembre del 2000, difiere del cálculo de aplicar la tarifa legal del 15% y 25% respectivamente, sobre las utilidades de capital por lo siguiente:

	US\$
Utilidad antes de participación de trabajadores e impuesto a la renta	27,823.29
Menos:	
Resultado por exposición a la inflación	<u>21,704.75</u>
Base imponible antes de participación de trabajadores e impuesto a la renta	6,118.54
15% Participación de trabajadores	<u>917.78</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta	5,200.76
Más: Gastos no deducibles	<u>1,364.83</u>
Base impuesto a la renta	<u>6,565.59</u>
Impuesto a la renta por pagar	<u>1,641.40</u>

11.- Reserva legal

La Ley de Compañías del Ecuador exige que las sociedades anónimas transfieran a Reserva legal un porcentaje no menor del 10% de las utilidades líquidas anuales, hasta que esta reserva alcance por lo menos al 50% del capital social. Dicha reserva no está sujeta a distribución excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para aumentos de capital o para cubrir pérdidas en las operaciones.

12.- Patrimonio

Según Resolución de la Superintendencia de Compañías No. 01 Q-ICI 001 del 28 de marzo del 2001, los saldos del patrimonio al 31 de diciembre de 1999 para convertirlos a US Dólares se dividirán para S/. 19,525.89; cotización determinada por el Banco Central a esa fecha y que consta en la NEC 17.

A efectos de la conversión de los estados financieros a US Dólares, a los saldos convertidos del patrimonio se le agrega el ajuste de brecha al 31 de diciembre de 1999.

		Reserva por					Total
		Capital	Reserva	revalorización	Reexpresión	Utilidades	
		<u>pagado</u>	<u>legal</u>	<u>del patrimonio</u>	<u>monetaria</u>	<u>acumuladas</u>	
Saldo al inicio del año reportado	Miles S/.	500,000	2,500	1,985,366	0	0	2,487,866
Convertidos a dólares a la tasa							
de S/19.525,89	US\$	25,607.03	128.04	101,678.64	0.00	0.00	127,413.71
Ajuste por la brecha existente							
entre índices de devaluación e							
inflación a diciembre 31, 1999;	Miles S/.	0	0	2,353,580	3,020,176	95,874	5,469,630
Con regresión.	Miles S/.	0	0	1,772,117	3,020,176	72,188	4,864,481
Convertidos a dólares a la tasa							
de S/19.525,89	US\$	0.00	0.00	90,757.28	154,675.46	3,697.03	249,129.77

13.- Inversiones

Al 31 de diciembre del 2000, corresponde a aportes para futuras capitalizaciones entregadas en el año 2000 a la Compañía Inmobiliaria Plaza Real Inmoreal S.A. Aporte que consiste en el costo de urbanización de un terreno en urbanización Palmar del Río.
