



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 2001, 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.

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas de auditoría aceptadas en el Ecuador. 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 respaldan 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 general de los estados financieros en su conjunto. Consideramos que nuestra auditoría ofrece una base razonable para nuestra opinión.

Al 31 de diciembre del 2001, la Compañía mantiene US\$60.000 en cuentas por cobrar Filanbanco, entidad que se encuentra bajo control de la Agencia de Garantía de Depósitos AGD y no se ha efectuado provisión por este concepto.

Inventarios - Obras en ejecución incluye US\$ 499.683 de gastos generales, publicidad y otros, incurridos en el Proyecto "Urbanización Plaza Real", que serán adicionados al costo de la urbanización al asumir los activos y pasivos de la compañía INMOREALSA, en el momento de su liquidación; y se recuperarán a la venta de los lotes de esta urbanización.

En nuestra opinión, excepto por lo mencionado en los párrafos anteriores, los estados financieros indicados en el primer párrafo presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de **PROMOTORA INMOBILIARIA L.F.G. S. A.** al 31 de diciembre del 2001, los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con normas ecuatorianas de contabilidad y normas o prácticas establecidas o permitidas por la Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador.

201

Carchi 601 y Quisquis, Guayaquil - Ecuador

Teléfono: (593-4) 2292000
Fax: (593-4) 2281946

e-mail: herreraf@impsat.net.ec

P.O. Box: 09-01-8325

Herrera Chang & Asociados es una Firma Corresponsal de RSM International, asociación de firmas independientes de contabilidad y consultoría.



HERRERA CHANG

& asociados

Al 31 de diciembre del 2001, los estados financieros presentan que los pasivos corrientes exceden a los activos corrientes en US\$138.194.

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 en la
Superintendencia de
Compañías: 010

Miguel Ángel Herrera
Miguel Ángel Herrera
Socia

Marzo 28, 2002

Carchi 601 y Quisquis, Guayaquil - Ecuador

Teléfono: (593-4) 2292000
Fax: (593-4) 2281946

e-mail: herreraf@impsat.net.ec

P.O. Box: 09-01-8325

Herrera Chang & Asociados es una Firma Corresponsal 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 2001

Activos

Activo corriente:

Caja y bancos	US\$	105.570
---------------	------	---------

Cuentas por cobrar:

Cientes	23.842	
Relacionadas (nota 3)	486.242	
Anticipo a proveedores	39.035	
Otros deudores	115.575	
Total cuentas por cobrar		664.694

Inventarios:

Obras en ejecución (nota 4)	789.797	
Materiales	97.684	
Obras de urbanización (nota 4)	89.632	
		977.113

Gastos pagados por anticipado	10.847
Total activo corriente	1.758.224

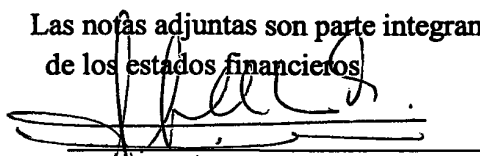
Muebles y equipos	199.794	
Menos depreciación acumulada	90.719	
Total muebles y equipos, neto (nota 5)		109.075

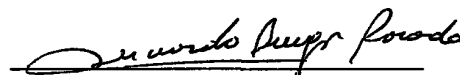
Cuentas por cobrar a largo plazo (nota 3)	445.687
---	---------

Inversiones (notas 3 y 6)	2.829.331
---------------------------	-----------

US\$	5.142.317
------	-----------

Las notas adjuntas son parte integrante
de los estados financieros


Ing. José Luis Velasco Moreno
Gerente General


Ing. Bernardo Burgos Rosado
Contador General

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

ESTADO DE SITUACION
31 de diciembre del 2001

Pasivos y Patrimonio

Pasivo corriente:

Préstamos bancarios (nota 7)	US\$	540.000
Cuentas y documentos por pagar:		
Proveedores	97.084	
Relacionadas (nota 3)	612	
Anticipos de clientes	1.217.709	
Otros	7.990	
Total documentos y cuentas por pagar		1.323.394
Gastos acumulados por pagar (nota 10)		25.542
Impuesto a la renta por pagar (nota 11)		7.528
Total pasivo corriente		1.896.464

Deuda a largo plazo

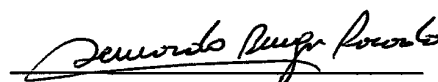
Préstamos bancarios (nota 8)	6.715	
Accionistas (notas 3 y 6)	2.922.750	
Total deuda a largo plazo		2.929.465
Total pasivos		4.825.929

Patrimonio:

Capital acciones - 500.000 acciones ordinarias y nominativas de US\$0.04 cada una.	20.000	
Reserva legal (nota 13)	3.631	
Reserva de capital (nota 12)	258.180	
Utilidades acumuladas	34.577	
Total patrimonio		316.388
	US\$	5.142.317

Las notas adjuntas son parte integrante
de los estados financieros


Ing. José Luis Velasco Moreno
Gerente General


Ing. Bernardo Burgos Rosado
Contador General

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

ESTADO DE RESULTADOS

Por el año terminado el 31 de diciembre del 2001

Ingresos:

Comisiones ganadas (nota 3)	US\$	21.354
Ventas de materiales		11.697
Intereses ganados (nota 3)		<u>20.527</u>
Total ingresos		53.578

Egresos:

Costo de ventas		10.214
Gastos de ventas		10.857
Otros		<u>2.572</u>
Total egresos		23.644

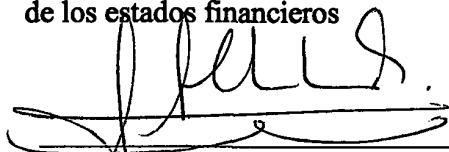
Exceso de ingresos sobre gastos		29.934
---------------------------------	--	--------

Participación de trabajadores sobre las utilidades		<u>4.490</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta		25.444

Impuesto a la renta (nota 11)		<u>7.527</u>
-------------------------------	--	--------------

Utilidad neta	US\$	<u>17.916</u>
---------------	------	---------------

Las notas explicativas adjuntas son parte integrante
de los estados financieros

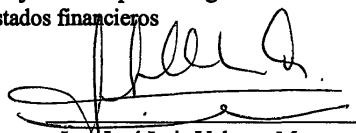

Ing. José Luis Velasco Moreno
Gerente General

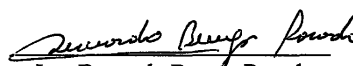

Ing. Bernardo Burgos Rosado
Contador General

Promotora Inmobiliaria L. F. G. S. A.**ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO**
Por el año terminado el 31 de diciembre del 2001.

	<u>Capital acciones</u>	<u>Reserva legal</u>	<u>Reserva de capital</u>	<u>Utilidades acumuladas</u>	<u>Total</u>
Saldo al inicio del año	US\$ 20.000	100	319.780	28.059	367.939
Impuesto a la renta, diferencia 1999 (nota 11)	0	0	0	(7.867)	(7.867)
Utilidad neta	0	0	0	17.916	17.916
Transferencia	<u>0</u>	<u>3.531</u>	<u>(61.600)</u>	<u>(3.531)</u>	<u>(61.600)</u>
Saldo al final del año	US\$ <u>20.000</u>	<u>3.631</u>	<u>258.180</u>	<u>34.577</u>	<u>316.388</u>

Las notas adjuntas son parte integrante
de los estados financieros


Ing. José Luis Velasco Moreno
Gerente General


Ing. Bernardo Burgos Rosado
Contador General

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

Por el año terminado el 31 de diciembre del 2001

Aumento (disminución) en efectivo

Flujos de efectivo en las actividades de operación:

Efectivo recibido de clientes	US\$	321.917	
Efectivo pagado a proveedores y empleados		(701.524)	
Otros		<u>1.615</u>	
Efectivo neto usado en las actividades de operación			(377.992)

Flujos de efectivo en las actividades de inversión-

Adquisición de propiedades y equipos			(28.293)
--------------------------------------	--	--	----------

Flujos de efectivo en las actividades de financiamiento:

Aumento neto en préstamos bancarios		540.000	
Disminución neta en préstamos de accionistas		<u>(28.770)</u>	
Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento			511.230

Aumento neto del efectivo			<u>104.945</u>
---------------------------	--	--	----------------

Efectivo al inicio del año			525
----------------------------	--	--	-----

Transferencia (nota 3)			100
------------------------	--	--	-----

Efectivo al final del año	US\$	<u>105.570</u>	
---------------------------	------	----------------	--

PASAN

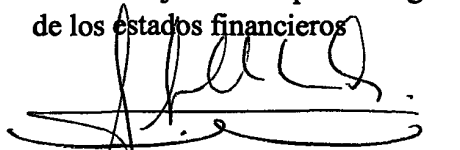
PROMOTORA INMOBILIARIA L.F.G. S.A.

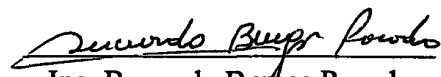
VIENEN

Conciliación de la utilidad neta con el efectivo neto
usado en las actividades de operación

Utilidad neta		US\$	17.916
Cambios en activos y pasivos			
Aumento en cuentas por cobrar	(23.021)		
Aumento en inventarios	(720.110)		
Aumento en gastos pagados por anticipado	(7.385)		
Aumento en cuentas por pagar	89.293		
Aumento en anticipo de clientes	246.896		
Aumento en gastos acumulados por pagar	20.401		
Disminución en impuesto a la renta	(1.982)		
Total cambios en activos y pasivos			(395.909)
Efectivo neto usado en las actividades de operación		US\$	(377.992)

Las notas adjuntas son parte integrante
de los estados financieros


Ing. José Luis Velasco Moreno
Gerente General


Ing. Bernardo Burgos Rosado
Contador General

PROMOTORA INMOBILIARIA L.F.G. S. A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****31 de diciembre del 2001****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 40% de los ingresos del año 2001 corresponden a comisiones por ventas de proyectos inmobiliarios de Compañías relacionadas, 38% a intereses ganados y el 22% a venta de transformadores y otros.

El 2 de octubre del 2001, la Compañía adquirió el 100% de las acciones de Inmobiliaria Plaza Real.

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 2001 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.

La economía del País en el año 2001 fue alentadora, la inflación cayó a su menor nivel en 20 años del 91% al 22,44% y se obtuvo la mayor tasa de crecimiento de la región, el 5,4% del Producto Interno Bruto PIB.

Para el año 2002 se espera que continúe la evolución macroeconómica aunque con menor intensidad, el Banco Central del Ecuador estima un crecimiento del PIB del 4,5%, y la inflación de un dígito. Sin embargo, la inestabilidad y la continua dependencia de la caja fiscal de los recursos del petróleo y la falta de dinamismo en el incremento de productividad y competitividad de los bienes transables, podrían estar frenando la evolución macroeconómica esperada y hace que para este año se prevea un déficit de la balanza comercial.

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:

Índices Inflación		
Año	Índice a diciembre	Porcentaje de variación anual
1999	448,70	60,70
2000	857,00	91,00
2001	1.049,31	22,44

2.- Resumen de las políticas importantes de contabilidad

Sus políticas importantes de contabilidad se detallan a continuación:

a) Base de presentación

La Compañía lleva sus registros de contabilidad y prepara sus estados financieros de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad NEC y políticas y prácticas establecidas o permitidas por la Superintendencia de Compañías, entidad encargada de su control y vigilancia.

Las diferencias principales entre las Normas Ecuatorianas de Contabilidad NEC y políticas y prácticas establecidas o permitidas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador y los principios de contabilidad generalmente aceptados son las siguientes:

- La conversión de estados financieros a US Dólares de acuerdo a las Normas Ecuatorianas de Contabilidad efectuada en el 2000, requirió el ajuste al estado de situación, partidas no monetarias, según índices de devaluación a partir del año 1991. Los principios de contabilidad generalmente aceptados requieren la conversión de todos los estados financieros, ajustando las partidas no monetarias a costos históricos.
- Las inversiones en acciones se presentan al costo de adquisición convertido a US Dólares de acuerdo a regulaciones locales. Los principios de contabilidad generalmente aceptados requieren el registro de las inversiones en acciones por el método de participación patrimonial cuando se posee del 20% al 50% del capital accionario con derecho a voto y la consolidación de los estados financieros cuando se posee más del 50% del capital accionario con derecho a voto.

b) Inventarios

En este rubro se incluye, inventarios de materiales, el costo de las obras de urbanización y ejecución, están valuados a su costo de adquisición o construcción 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) Inversiones

Las inversiones en acciones están registradas al costo de adquisición.

e) Anticipos de clientes

Corresponde a la cuota inicial para la construcción de villas.

f) Reconocimiento de ingresos y costos

La Compañía está construyendo villas en el complejo habitacional "Inmorealsa"; y reconoce los ingresos en base a la terminación de obras. La duración de la construcción es hasta un año.

3.- Transacciones con partes relacionadas

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

Los saldos de cuentas por pagar accionistas se refiere a préstamos recibidos por US\$193.031, no devengan intereses, ni tienen vencimientos específicos y se cancelan en la medida que lo permitan las disponibilidades de la Compañía.

El saldo por cobrar a compañía relacionada Bogadan S.A. por US\$170.406, genera el 12% de interés anual con dos años de gracia de capital y con vencimientos mensuales hasta mayo del 2005.

La Compañía cobra a la compañía relacionada Inmobiliaria Plaza Real S .A. INMOREALSA comisiones entre el 5% y 7% por ventas, cobro y administración del proyecto urbanístico "Plaza Real".

El 2 de octubre del 2001, la Compañía adquirió el 100% de las acciones de Inmobiliaria Plaza Real por US\$2.891.931, a un accionistas y las pagará en 5 años.

Un resumen de las principales transacciones con partes relacionadas, que afectaron a resultados en el ejercicio del 2001, fueron:

	US\$
Ingresos por comisiones	21.354
Intereses ganados	20.449

Al 31 de diciembre del 2001, se recibió por transferencia los siguientes activos y pasivos de la Compañía Inmobiliaria Plaza Real S.A.:

	US\$
Activos:	
Caja	100
Clientes	23.806
Accionistas	981.120
Anticipo a proveedores	24.657
Otros	78.715
Cuentas por cobrar largo plazo	147
	<u>1.108.545</u>
Pasivos:	
Proveedores	1.141
Anticipo de clientes	970.813
	<u>971.955</u>

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

4.- Inventarios

Al 31 de diciembre del 2001, un detalle de los inventarios es:

	US\$
Obras de ejecución:	
Construcción Casa Club	80.745
Villas en construcción	209.369
Gastos generales y otros	499.683
	<u>789.797</u>
Materiales	97.684
Obras de urbanización	89.632
	<u>977.113</u>

Los gastos generales y otros corresponde a desembolsos por publicidad, sueldos, depreciación, amortización, intereses y otros del proyecto Plaza Real.

Las obras de urbanización por US\$89.632 corresponden al costo de urbanización de 2 terrenos en Urbanización Palmar del Río, que se encuentran disponibles para la venta. Los terrenos son de propiedad de la Compañía Terranova, Arauz, Merchán y Compañía.

5.- Muebles y equipos

Al 31 de diciembre del 2001, el movimiento de muebles y equipos, es como sigue:

	En US\$			
	Saldo al	Adiciones	Transf.	Saldo al
	31-12-2000			31-12-01
Costo:				
Adecuación de edificios	38.992	0	0	38.992
Maquinarias y equipos	40.025	0	0	40.025
Muebles y enseres	58.275	9.846	42	68.079
Equipos de Computación	31.381	11.835	16.381	26.834
Instalaciones	11.156	947	0	12.103
Vehículos	7.323	0	0	7.323
Otros	736	49	0	785
Construcciones en curso	0	5.653	0	5.653
Total costo	187.887	28.330	16.423	199.794
Depreciación acumulada	87.359	19.745	16.385	90.719
Muebles y equipos, neto	100.528			109.075

El cargo por depreciación de los muebles y equipos fue de US\$19.745 y se lo incluye en inventarios - obras en ejecución (nota 4).

6.- Inversiones

Un detalle de las inversiones al 31 de diciembre del 2001 es:

Compañía	% Part.	Cant. Acciones	V/.Unit. Nominal	US\$		VPP
				V. Nominal	Saldo al 31/12/01	
Inmobiliaria Plaza Real S.A.	100,00%	20.000	0,04	800	2.829.331	2.829.331

El 2 de octubre del 2001, adquirió el 100% de las acciones de INMOREALSA, valor que será cancelado en cinco años.

7.- Préstamos bancarios

Los préstamos bancarios al 31 de diciembre del 2001, corresponden a:

Banco Bolivariano	US\$
Al 14% de interés anual con vencimientos trimestrales hasta febrero del 2002	260.000
Al 14% de interés anual con vencimientos mensuales hasta enero del 2002	100.000
Al 14% de interés anual con vencimientos trimestrales hasta febrero del 2002	90.000
Al 14% de interés anual con vencimientos trimestrales hasta marzo del 2002	<u>90.000</u>
	<u>540.000</u>

8.- Deuda a largo plazo

Al 31 de diciembre del 2001, el saldo de préstamos bancarios es de US\$6.715 cuyo vencimiento es en febrero del 2009 y devengan un interés anual del 16.80%. Existe hipoteca abierta de un terreno de la Compañía Terranova, Arauz y Compañía por esta obligación. Esta deuda es con el Banco La Previsora, actualmente Filanbanco, banco cerrado en poder de la AGD.

9.- Anticipos de clientes

Los anticipos de clientes de US\$1.217.709 corresponde a valores recibidos de clientes por cuota inicial de los contratos de promesa de compra-venta de inmuebles en la urbanización "Plaza Real", cuyos terrenos y obras de urbanización son de propiedad de Inmorealsa S. A.

10.- Gastos acumulados por pagar

Al 31 de diciembre del 2001 un resumen de los gastos acumulados por pagar es el siguiente:

	Saldo 31-12-00	Adiciones	Pagos	Saldo 31-12-01
Beneficios sociales	3.656	35.048	28.685	10.019
Participación de trabajadores	918	7.746	4.173	4.490
Intereses por pagar	567	33.179	22.811	10.935
Otros	0	14.117	14.019	98
	<u>5.141</u>	<u>90.090</u>	<u>69.689</u>	<u>25.542</u>

11.- Impuesto a la renta

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

En el año 2000, la Compañía se acogió a la Resolución emitida por el Tribunal Fiscal de Guayaquil, que establecía la suspensión de la aplicación de la Resolución N° 921 del Servicio de Rentas Internas sobre el tratamiento para efectos tributarios de la cuenta Resultado por Exposición a la Inflación REI, cancelando en el año 2001 la diferencia por concepto de impuesto a la renta por un monto de US\$7.867.

En Diciembre 31 del 2001 el Ejecutivo promulgó el nuevo Reglamento para la aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno y sus reformas, el que establece que las sociedades calcularán el impuesto causado aplicando la tarifa del 15% sobre el valor de las utilidades que reinviertan en el país y la tarifa del 25% sobre el resto de las utilidades. Las sociedades deberán efectuar el aumento de capital por lo menos por el valor de las utilidades reinvertidas hasta el 31 de diciembre del siguiente año; de lo contrario reliquidará el impuesto.

El gasto del 25% de impuesto a la renta sobre las utilidades del ejercicio por el año terminado el 31 de diciembre del 2001, difiere del cálculo de la base por lo siguiente:

	US\$
Utilidad antes de impuesto a la renta	25.444
Más: Gastos no deducibles	4.666
Base imponible	30.110
Impuesto a la renta	7.527

12.- Reserva de Capital

El saldo acreedor de la cuenta Reserva de Capital podrá capitalizarse, previa resolución de la junta general de accionistas, en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubiere. No podrá distribuirse como utilidades ni utilizarse para pagar el capital suscrito no pagado.

13.- 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.

14.- Diferencia entre libros y estados financieros que se acompañan

Al 31 de diciembre del 2001, los estados financieros que se acompañan difieren con los saldos de los libros contables de la Compañía, por ajustes y reclasificaciones que la Compañía los registra posteriormente.

	US\$ Aumento (disminución)
Diferencia en	
Estado de Situación:	
Activo:	
No Corriente	<u>-61.600</u>
Patrimonio:	<u>-61.600</u>
