



HERRERA CHANG

& asociados

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Directores y Accionistas de
PROMOTORA INMOBILIARIA LFG S.A.

Hemos auditado el estado de situación adjunto de **PROMOTORA INMOBILIARIA LFG S.A.** al 31 de diciembre del 2002, y los correspondientes estados de resultados, de evolución del patrimonio y 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 generalmente 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 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.

Mediante Acta de Junta General de Accionista del 30 de enero del 2002, la Compañía registró inventarios de terrenos y construcciones en proceso de compañía subsidiaria que se encuentra en proceso de disolución y liquidación voluntaria, cancelando el valor de la inversión en esta compañía. Esto no constituye soporte que respalde la propiedad de estos activos.

En nuestra opinión, excepto por lo mencionado en el párrafo anterior, los estados financieros mencionados en el primer párrafo, presentan razonablemente, la situación financiera de **PROMOTORA INMOBILIARIA LFG S.A.** al 31 de diciembre del 2002, los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.

Herrera Chang & Asociados
N° de Registro de la
Superintendencia de
Compañías: 010

Junio 5, 2003

Mirulin Chang de Herrera
Mirulin Chang de Herrera
Socia

Carchi 601 y Quisquís, 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 2002

Activos

Activo corriente:

Caja y bancos	US\$	6.525
---------------	------	-------

Cuentas por cobrar:

Cientes (nota 4)	453.933
Relacionadas (nota 3)	219.608
Impuesto a la renta pagado en exceso (nota 13)	7.150
Anticipo a proveedores	178.748
Otros deudores	115.083

Total cuentas por cobrar	974.522
--------------------------	---------

Inventarios-

Materiales	87.706
------------	--------

Obras en ejecución (nota 5)	4.781.636
-----------------------------	-----------

Gastos pagados por anticipado	24.154
-------------------------------	--------

Total activo corriente	5.874.543
------------------------	-----------

Cuentas por cobrar a largo plazo (notas 3 y 6)	1.137.781
--	-----------

Muebles y equipos	231.610
-------------------	---------

Menos depreciación acumulada	118.589
------------------------------	---------

Total muebles y equipos, neto (nota 7)	113.021
--	---------

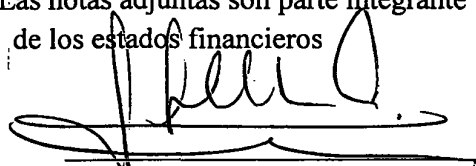
Inversiones (notas 3 y 8)	534
---------------------------	-----

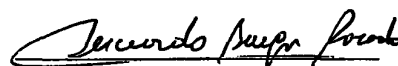
Otros activos	1.313
---------------	-------

US\$	7.127.192
------	-----------

Cuentas de orden (nota 17)	US\$ 5.808.027
----------------------------	----------------

Las notas adjuntas son parte integrante
de los estados financieros


José Luis Velasco Moreno
Gerente General


Bernardo Burgos Rosado
Contador General

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

ESTADO DE SITUACION
31 de diciembre del 2002

Pasivos y Patrimonio

Pasivo corriente:

Documentos por pagar (nota 9)	US\$	1.325.000
Cuentas y documentos por pagar:		
Proveedores	172.346	
Relacionadas	3.175	
Anticipos de clientes (nota 11)	1.943.281	
Otros	46.706	
Total documentos y cuentas por pagar		2.165.508
Gastos acumulados por pagar (nota 12)		45.227
Total pasivo corriente		3.535.735

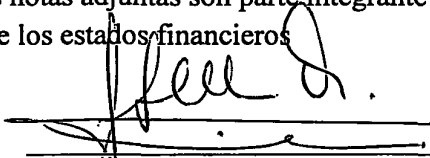
Deuda a largo plazo

Préstamos bancarios (nota 10)	6.715	
Accionistas (nota 3)	3.460.863	
Total deuda a largo plazo		3.467.578
Total pasivos		7.003.313

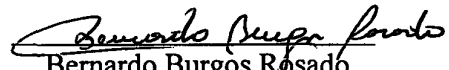
Patrimonio:

Capital acciones - 500.000 acciones ordinarias y nominativas de US\$0.04 cada una.	20.000	
Reserva legal (nota 15)	3.636	
Reserva de capital (nota 14)	258.171	
Pérdidas acumuladas	-157.928	
Total patrimonio		123.879
	US\$	7.127.192

Las notas adjuntas son parte integrante
de los estados financieros



José Luis Velasco Moreno
Gerente General



Bernardo Burgos Rosado
Contador General

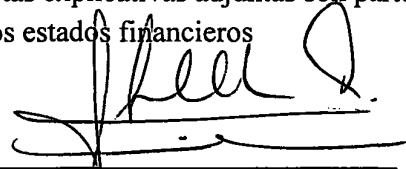
PROMOTORA INMOBILIARIA L.F.G. S.A.
(Guayaquil - Ecuador)

ESTADO DE RESULTADOS

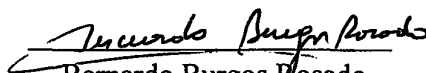
Por el año terminado el 31 de diciembre del 2002

Ventas (nota 1)		US\$	3.082.277
Costo de ventas			<u>2.630.481</u>
Utilidad bruta			451.796
Gastos operacionales:			
Gastos de ventas	257.258		
Gastos de administración	<u>410.597</u>		
Total gastos operacionales			<u>667.855</u>
Pérdida operacional			-216.059
Otros ingresos (egresos):			
Gastos financieros	-113.569		
Comisiones ganadas	5.741		
Intereses ganados (nota 3)	124.223		
Otros	<u>7.118</u>		
Total otros ingresos (egresos)			<u>23.513</u>
Pérdida neta		US\$	<u>-192.546</u>

Las notas explicativas adjuntas son parte integrante
de los estados financieros



José Luis Velasco Moreno
Gerente General



Bernardo Burgos Rosado
Contador General

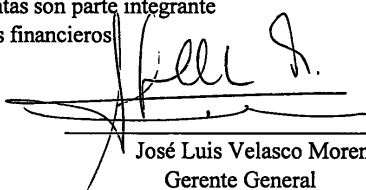
Promotora Inmobiliaria L. F. G. S. A.

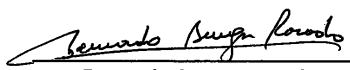
ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO

Por el año terminado el 31 de diciembre del 2002

	Capital acciones	Reserva legal	Reserva de capital	Utilidades y Pérdidas acumuladas	Total
Saldo al inicio del año, previamente informado	US\$ 20.000	3.631	258.180	34.577	316.388
Ajustes de años anteriores	0	5	-9	41	37
Saldo al inicio del año, ajustado	20.000	3.636	258.171	34.618	316.425
Pérdida neta	0	0	0	-192.546	-192.546
Saldo al final del año	US\$ 20.000	3.636	258.171	-157.928	123.879

Las notas adjuntas son parte integrante
de los estados financieros


José Luis Velasco Moreno
Gerente General


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 2002

Aumento (disminución) en efectivo

Flujos de efectivo en las actividades de operación:

Efectivo recibido de clientes	US\$ 3.149.716	
Efectivo pagado a proveedores y empleados	-2.885.116	
Otros	-26.491	
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		238.109

Flujos de efectivo en las actividades de inversión:

Adquisición de propiedades y equipos	-31.816	
Adquisición de inversiones	-523	
Otros	-1.313	
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		-33.652

Flujos de efectivo en las actividades de financiamiento:

Aumento neto en préstamos bancarios	785.000	
Disminución neta en préstamos de accionistas	-1.088.502	
Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento		-303.502

Disminución neta del efectivo -99.045

Efectivo al inicio del año 105.570

Efectivo al final del año US\$ 6.525

PASAN

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

VIENEN

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

Pérdida neta	US\$	-192.546
--------------	------	----------

Partidas de conciliación entre la pérdida neta con el
efectivo neto provisto por las actividades de operación:

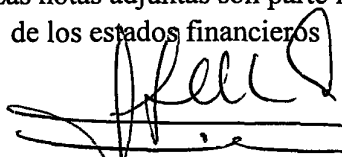
Depreciación		27.870
--------------	--	--------

Cambios en activos y pasivos

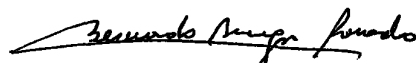
Aumento en cuentas por cobrar	-840.580	
Disminución en inventarios	9.978	
Disminución en obras en ejecución	394.940	
Aumento en gastos pagados por anticipado	-13.307	
Aumento en cuentas por pagar	113.979	
Aumento en anticipo de clientes	725.572	
Aumento en gastos acumulados por pagar	19.731	
Disminución en impuesto a la renta	-7.528	
Total cambios en activos y pasivos		402.785

Efectivo neto provisto por las actividades de operación	US\$	<u>238.109</u>
---	------	----------------

Las notas adjuntas son parte integrante
de los estados financieros



José Luis Velasco Moreno
Gerente General



Bernardo Burgos Rosado
Contador General

PROMOTORA INMOBILIARIA L.F.G. S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

31 de diciembre del 2002

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

El 30 de enero del 2002, la Junta General de Accionistas aceptó la autorización y delegación de la Compañía para la comercialización y entrega de INMOREALSA de la cual es Accionista, de lotes de terreno que se encontraban vacíos y en proceso de construcción de la Urbanización Plaza Real; en virtud de que el 4 de enero se resolvió la disolución y liquidación voluntaria de esta compañía.

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 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 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) Obras en ejecución

En este rubro se incluye, el costo de terrenos urbanizados que están registrados según avalúo practicado por un perito independiente, y el costo de construcción de villas que se encuentran registradas al costo de adquisición.

c) Inventarios

En este rubro se incluye, inventarios de materiales y el método para valorar sus inventarios es el costo promedio.

d) Muebles y equipos

Los muebles y equipos están registrados al costo de adquisición convertidos a US dólares, efectuada de acuerdo a disposiciones legales vigentes (nota 7).

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%
Maquinarias y equipos	10%
Muebles y enseres	10%
Equipos de computación	20% y 33,33%
Instalaciones	10%
Vehículos	20%
Otros activos	10%

e) Inversiones

Las inversiones en acciones están registradas al costo de adquisición.

f) Anticipo de clientes

Corresponde a la cuota inicial por la construcción de villas.

g) Reconocimiento de ingresos y costos

La Compañía está construyendo villas en la urbanización "Plaza Real"; 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, los cuales 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 largo plazo, incluye préstamos a: Bogadán S.A. por US\$170.406, los cuales generan el 12% de interés anual con dos años de gracia de capital y con vencimientos mensuales hasta mayo del 2005; y participación en el Consorcio Beata Mercedes Molina (nota 6 y 16), cuyo monto hasta la fecha asciende a US\$703.257, mismos que incluyen el 15,5% de interés anual.

Un resumen de las principales transacciones con partes relacionadas, que afectaron a resultados en el ejercicio del 2002, fueron:

	<u>US\$</u>
Intereses ganados	88.147
Servicios administrativo	6.000

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

4.- Clientes

Al 31 de diciembre del 2002, el saldo se descompone de la siguiente manera:

	<u>US\$</u>
Cuentas por cobrar	718.051
Menos: Vencimiento corriente	<u>453.933</u>
Cuentas y documentos por cobrar a largo plazo (nota 6)	<u>264.118</u>

Un detalle de los vencimientos por años es:

	<u>US\$</u>
2003	415.419
2004	39.346
2005	44.174
2006	37.573
2007-2012	143.025

5.- Obras en ejecución

Al 31 de diciembre del 2002, el movimiento de obras en ejecución, es como sigue:

Proyecto	US\$				Saldo 31-12-02
	Saldo 31-12-01	Transf.	Adiciones	Ventas	
Lotes Urbanización Palmar del Río	89.031	175.510	0	-89.031	175.510
Lotes Portofino-mejoras	0	0	37.280	0	37.280
Lotes San Isidro	0	0	271.118	-44.054	227.064
Lotes Plaza Real	499.683	3.821.403	0	-1.071.779	3.249.307
Proyecto Urbanización Villa Real	5.861	0	49.820	0	55.681
Proyecto Urbanización Ceibos Real	0	0	29.435	0	29.435
Construcción de villas Plaza Real	209.369	548.364	1.497.327	-1.421.313	833.747
Construcción Casa Club Plaza Real	74.884	-247.145	172.261	0	0
Proyecto Lotes Vistamar -Punta Camero	0	0	4.600	0	4.600
Paseo Real	0	0	169.012	0	169.012
	<u>878.828</u>	<u>4.298.132</u>	<u>2.230.853</u>	<u>-2.626.177</u>	<u>4.781.636</u>

La Compañía recibió inventarios y construcciones por US\$4.298.132

6.- Cuentas por cobrar a largo plazo

Al 31 de diciembre del 2002, el movimiento de cuentas por cobrar a largo plazo, es como sigue:

	US\$
Clientes (nota 4)	264.118
Relacionadas (nota 3)	170.406
Consorcio "Beata Mercedes Molina" (nota 16)	703.257
	<u>1.137.781</u>

7.- Muebles y equipos

Al 31 de diciembre del 2002, el movimiento de muebles y equipos, es como sigue:

	% depreciación	Saldo al 31-12-01	Adiciones	Saldo al 31-12-02
Costo:				
Adecuación de edificios	5%	38.992	0	38.992
Maquinarias y equipos	10%	40.025	1.084	41.109
Muebles y enseres	10%	68.079	9.148	77.227
Equipos de Computación	20% y 33,33%	26.834	18.655	45.489
Instalaciones	10%	12.103	1.333	13.436
Vehículos	20%	7.323	0	7.323
Otros	10%	785	0	785
Construcciones en curso		5.653	1.596	7.249
Total costo		<u>199.794</u>	<u>31.816</u>	<u>231.610</u>
Depreciación acumulada		<u>90.719</u>	<u>27.870</u>	<u>118.589</u>
Muebles y equipos, neto		<u>109.075</u>		<u>113.021</u>

El cargo por depreciación de los muebles y equipos fue de US\$27.870.

8.- Inversiones

Un detalle de las inversiones al 31 de diciembre del 2002 es:

<u>Compañía</u>	<u>% Part.</u>	<u>Cant. Acciones</u>	<u>V/. Unit. Nominal</u>	<u>US\$</u>	
				<u>Valor Nominal</u>	<u>Saldo 31-12-02</u>
Inmobiliaria Plaza Real S.A	100%	20.000	0,04	800	0
Bonacina S.A.	100%	800	1	800	534
					<u>534</u>

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

Mediante escritura pública y resolución No.03-G-IJ0001161 de la Superintendencia de Compañías se inscribió ante el Registrador Mercantil del Cantón Samborondon el 17 de febrero del 2003, con el No. 83 la Escritura de Disolución Anticipada de la compañía INMOBILIARIA PLAZA REAL S.A. (INMOREALSA), aunque ésta en forma adelantada recibió transferencia de los inventarios de terrenos y construcciones, valor que fue ajustado contra la inversión y cuentas por pagar relacionadas.

Un movimiento de las inversiones durante el año es el siguiente:

	<u>US\$</u>
Saldo inicial	2.829.331
Adiciones	534
Bajas	-2.829.331
Saldo final	<u>534</u>

9.- Documentos por pagar

Un detalle de documentos por pagar al 31 de diciembre del 2002 es:

<u>Instituciones:</u>	<u>US\$</u>
<u>Banco Bolivariano</u>	
Al 14% de interés anual con vencimiento en enero del 2003	125.000
 <u>Paninvest Development Corp</u>	
Al 10% de interés anual con vencimiento en octubre del 2003	1.200.000
	<u>1.325.000</u>

10.- Deuda a largo plazo

Corresponde a la obligación con Banco La Previsora (Filanbanco) al 16,18% con vencimiento en febrero del 2009.

Existe hipoteca abierta de un terreno de la Compañía Terranova, Arauz y Compañía por la obligación con el Banco la Previsora, actualmente Filanbanco, entidad que se encuentra en liquidación.

11.- Anticipos de clientes

Los anticipos de clientes de US\$1.943.281 corresponde a valores recibidos de clientes por cuota inicial de los contratos de promesa de compra-venta de inmuebles en la urbanización "Plaza Real".

12.- Gastos acumulados por pagar

Al 31 de diciembre del 2002 un resumen de los gastos acumulados por pagar es el siguiente:

	Saldo 31-12-01	Adiciones	Pagos	Ajustes y Transf.	Saldo 31-12-02
Beneficios sociales	10.019	31.797	-21.855	-2.245	17.716
Participación de trabajadores	4.490	0	-4.521	31	0
Intereses por pagar	10.935	78.265	-61.689	0	27.511
Otros	98	0	0	-98	0
	<u>25.542</u>	<u>110.062</u>	<u>-88.065</u>	<u>-2.312</u>	<u>45.227</u>

13.- Impuesto a la renta

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

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.

Al 31 de diciembre del 2002, el movimiento de impuesto a la renta pagado en exceso es el siguiente:

	<u>US\$</u>
Saldo al inicio del año	0
Retención de impuesto a la renta en la fuente año 2002	4.410
Anticipos de impuesto a la renta año 2002	2.740
Total impuesto a la renta pagado en exceso	<u>7.150</u>

14.- 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.

15.- 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.

16.- Convenios suscritos y contratos de participación

- Consortio "Beata Mercedes Molina"

En noviembre del 2000 Promotora LFG suscribe conjuntamente con el Ing. Miguel Macias Rivas y Sociedad de Predios Rústicos La Candelaria S.A. el contrato de Consortio "Beata Mercedes Molina", el mismo que se encargará de ejecutar el Proyecto denominado "Conjunto Residencial Beata Mercedes Molina".

Para lo cual se fijan como aportes los siguientes bienes:

- a) Los diseños y estudios técnicos serán proporcionados por el Ing. Miguel Macias Rivas.
- b) Sociedad de Predios Rústicos La Candelaria S.A. aportará con un lote de terreno ubicado en las Mz. L y K del Parque Industrial "La Candelaria" a la altura del Km. 16 ½ vía Guayaquil - Daule. El mismo que cuenta con una superficie de 149.270 mt² y tiene un precio de US\$3 por mt².

- c) Promotora LFG proporcionará los fondos necesarios para cubrir las necesidades operativas, así como la infraestructura administrativa a fin de promocionar y vender el Proyecto.

El plazo será la duración que tenga la ejecución del Proyecto, el mismo que será disuelto una vez cumplida a cabalidad todas las obligaciones que hubieren contraído y se hubiesen vendido y cobrado todas las casas que conformen el conjunto habitacional.

La distribución del remanente será efectuada en partes iguales una vez que se hayan deducido lo siguiente:

- a) Costos del desarrollo
- b) Obligaciones financieras
- c) Imprevistos
- d) Costo del terreno

- Asociación Plaza Real

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". Al 31 de diciembre del 2002, Promotora Inmobiliaria L.F.G., presenta en sus estados financieros los activos y pasivos de INMOREALSA.

- Contrato de unión transitoria de empresas UTE

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 2002 aún no se han terminado de vender todos los terrenos.

17.- Cuentas de orden

Corresponden al capital más intereses de financiamiento por la venta de casas y lotes vendidos de los proyectos que actualmente maneja la Compañía.
