



ACEVEDO & ASOCIADOS

AUDITORES Y ASESORES

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

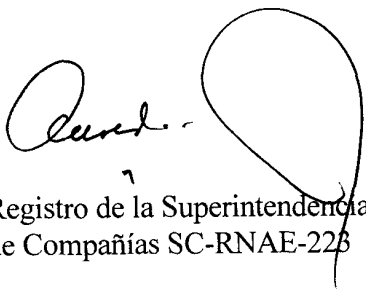
15 de abril del 2002

A LOS SEÑORES ACCIONISTAS DE S.A. INMOBILIARIA LA Y:

Hemos auditado el balance general adjunto de S.A. INMOBILIARIA LA Y 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. Estos estados financieros son responsabilidad de la gerencia de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría.

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas. Estas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen errores importantes. Una auditoría incluye el examen, a base de pruebas, de la evidencia que soporta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Incluye también la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones importantes hechas por la gerencia, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestra auditoría provee una base razonable para expresar una opinión.

En nuestra opinión los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de S.A. INMOBILIARIA LA Y al 31 de diciembre del 2001, los resultados de sus operaciones, la evolución de su patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con normas ecuatorianas de contabilidad.



Registro de la Superintendencia
de Compañías SC-RNAE-223



GINDIER ACEVEDO U.
Socio - Director
Licencia profesional
N° 16804

S.A. INMOBILIARIA LA Y

BALANCE GENERAL

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001

(Expresado en dólares estadounidenses)

ACTIVOS

ACTIVO CORRIENTE

Caja y Bancos	631
Cuentas por cobrar:	
Impuestos Anticipados	2.629
Anticipo a proveedores	1.000

Total activo corriente	4.260

PROPIEDADES, Neto 1.868.953

 Total Activos 1.873.213

PASIVOS Y PATRIMONIO

PASIVO CORRIENTE

Cuentas por pagar:	
Proveedores	2.509
Compañías Relacionadas	92.845
Impuestos	49
Otros	1.285

Total pasivo corriente	96.688

PATRIMONIO - Estado adjunto 1.776.525

 Total Pasivos y Patrimonio 1.873.213

Las notas adjuntas forman parte integral de los estados financieros

S.A. INMOBILIARIA LA Y

ESTADO DE RESULTADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001
(Expresado en dólares estadounidenses)

INGRESOS:

Arriendos recibidos	82.672
Intereses ganados	38

	82.710

GASTOS ADMINISTRATIVOS:

Depreciación de Edificios	(11.071)
Impuestos y contribuciones	(8.217)
Asesoría Contable y Tributaria	(50.000)
Honorarios profesionales	(6.840)
Otros	(3.733)

	(79.861)

Utilidad antes de participación de los trabajadores e Impuesto a la renta	2.849
Impuesto a la renta	(832)

Utilidad neta del ejercicio	2.017
	=====

Las notas adjuntas forman parte integral de los estados financieros.

S.A. INMOBILIARIA LA Y

**ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001
(Expresado en dólares estadounidenses)**

	<u>CAPITAL SUSCRITO</u>	<u>RESERVA LEGAL</u>	<u>RESERVA DE CAPITAL (Capital Adicional)</u>	<u>RESULTADOS ACUMULADOS</u>	<u>TOTAL</u>
Saldo al 1º de enero del 2001	800	107	1.756.882	16.719	1.774.508
Utilidad del ejercicio	-	-	-	2.017	2.017
Saldos al 31 de diciembre del 2001	800 (1)	107	1.756.882	18.736	1.776.525

(1) Representado por 20.000 acciones de valor nominal de US\$ 0,04 cada una.

Las notas adjuntas forman parte integral de los estados financieros.

S.A. INMOBILIARIA LA Y

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001
(Expresado en dólares estadounidenses)**

Flujos de efectivo por actividades de operación:

Utilidad neta del año	2.017

Ajustes que concilian la utilidad neta con el efectivo neto, provisto por actividades de operación	
Depreciación de propiedad, planta y equipo	11.071
Cambios en activos y pasivos de operaciones	
Disminución en cuentas y documentos por cobrar	9.648
Aumento en cuentas por pagar	80.936

Total ajustes a la utilidad neta	101.655

Efectivo neto provisto por actividades de operación	103.672

Flujos de efectivo por actividades de inversión:

Adiciones en propiedades	(104.545)

Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	(104.545)

Disminución neta del efectivo	(873)

Efectivo al inicio del año	1.504

Efectivo al final del año	631
	=====

Las notas adjuntas forman parte integral de los estados financieros.

S.A. INMOBILIARIA LA Y

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001 (Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

NOTA 1 - OPERACIONES:

La compañía fue establecida bajo las leyes ecuatorianas en el año de 1961. Dedicada desde su formación a la compra y arrendamiento de bienes inmuebles. Sus operaciones las realiza a través de Inversiones Aries S.A., compañía miembro del Grupo Aries (Véase Nota 5), que le proporciona el personal y demás infraestructura necesaria para el desarrollo de sus actividades.

Con posterioridad al cambio de unidad monetaria, los precios de bienes y servicios transados en el país continúan en un proceso de ajuste progresivo originando un incremento en el índice general de precios al consumidor del 22,44% durante el año 2001 (41% entre abril y diciembre del 2000). Las autoridades del país estiman que el ritmo de ajuste de precios (índice de inflación) se reducirá gradualmente durante el próximo año, al tiempo que se prevee una recuperación en la actividad económica global del país. No se conoce aún todos los elementos que permitan prever razonablemente la evolución de la economía nacional y por consiguiente su incidencia sobre las operaciones y la posición económica y financiera de la compañía. Los estados financieros adjuntos deben ser leídos considerando las circunstancias descritas.

NOTA 2 - UNIDAD MONETARIA

Hasta el 31 de marzo del año 2000, la compañía efectuó y registró sus transacciones en sucres, unidad monetaria del Ecuador y presentó sus estados financieros expresados en dicha moneda. A partir del 1° de abril del mismo año, la compañía efectúa y registra sus transacciones en dólares estadounidenses, en base a las disposiciones de la "Ley 2000-4 Para La Transformación Económica del Ecuador" promulgada el 13 de marzo de dicho año y que introdujo entre otras reformas substanciales a la Ley de Régimen Tributario, la adopción del dólar estadounidense como unidad monetaria del país.

La conversión a dólares estadounidenses de los saldos que presentaban los registros contables en sucres al 31 de marzo del 2000, después de ser ajustados siguiendo ciertos parámetros técnicos, se efectuó utilizando la tasa de S/. 25.000 por US\$ 1, establecida en la mencionada Ley.

NOTA 3 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

Las políticas de contabilidad que sigue la compañía están de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), las cuales requieren que la Gerencia efectúe ciertas estimaciones y utilice ciertos supuestos para determinar la valuación de algunas de las partidas incluidas en los estados financieros y para efectuar las revelaciones, que se requiere presentar en las mismas. La Gerencia considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en tales circunstancias.

a. Preparación de los estados financieros

Tal como se indica en la nota 2 anterior, los registros contables de la compañía de los cuales se fundamentan los estados financieros, son llevados en dólares estadounidenses a partir del 1° de abril del año 2000.

b. Propiedades

Se muestran al valor acumulado al 31 de diciembre del 2000, más las adiciones del año 2001 al costo. Los cargos por depreciación se registran en los resultados del ejercicio en base al método de línea recta, utilizando tasas que se consideran adecuadas para extinguir el valor de los activos durante su vida útil estimada.

Los valores y la depreciación acumulada de los elementos vendidos o retirados se descargan de las cuentas correspondientes al momento de producirse su venta o retiro (Véase Nota 4).

c. Reconocimiento de Ingresos

Los ingresos por arrendamiento son registrados en el momento en que éstos son facturados.

d. Impuesto a la renta.

La provisión para el impuesto a la renta se calcula utilizando la tasa del impuesto vigente para el año 2001 del 25% sobre la utilidad gravable. Esta provisión se efectúa con cargo a los resultados del período.

NOTA 4 - PROPIEDADES

A continuación se presenta el movimiento de las propiedades durante el año 2001:

	Saldo al 1° <u>De enero</u> <u>US\$</u>	<u>Adiciones</u> <u>US\$</u>	Saldo al 31 <u>de diciembre</u> <u>US\$</u>	Tasa anual de <u>depreciación</u> <u>%</u>
Edificios	221.424	-	221.424	5%
Menos:				
Depreciación Acumulada	(59.275)	(11.071)	(70.346)	
	162.149	(11.071)	151.078	
Obras en curso	-	104.545	104.545	
Terrenos	1.613.330	-	1.613.330	
	1.775.479	93.474	1.868.953	

NOTA 5 - TRANSACCIONES Y CUENTAS CON ACCIONISTA Y COMPAÑIAS RELACIONADAS

S.A. INMOBILIARIA LA Y, es una compañía miembro del Grupo Aries, compuesto por compañías comerciales, agropecuarias, inmobiliarias, de inversión y de prestación de servicios, que efectúan sus operaciones mediante la administración común de la compañía Inversiones Aries S.A.. Las transacciones que se realizan con estas compañías (en términos y condiciones similares a los realizados con terceros) son básicamente de prestación de servicios y asistencia contable - tributaria (US\$ 50.000 por el ejercicio 2001).

Al 31 de diciembre del 2001 la compañía tenía saldos por pagar a Inversiones Aries S.A. (accionista mayoritario) por US\$ 77.093 y a Inmobiliaria Guayaquil S.A. I.G.S.A. (una compañía relacionada) por US\$ 15.752, respectivamente; sobre estos saldos no se han establecido fechas de pago o cobro, ni generan intereses.

NOTA 6 - RESERVA LEGAL

De acuerdo con la legislación en vigor la compañía debe apropiar por lo menos el 10% de la utilidad anual a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital suscrito. Esta reserva puede ser utilizada para incrementar el capital o para absorber pérdidas.

NOTA 7 - RESERVA DE CAPITAL

Representa los saldos de las cuentas patrimoniales "Reserva por Revalorización del Patrimonio" y "Reexpresión Monetaria" transferidos a esta cuenta de conformidad con lo estipulado en la Norma Ecuatoriana de Contabilidad (N.E.C.) No. 17.

El saldo de esta cuenta solo podrá ser utilizado para absorber pérdidas, incrementar el capital o para ser devuelto a los accionistas en caso de liquidación de la compañía.

NOTA 8 - REFORMAS TRIBUTARIAS

En el mes de mayo del año 2001, se emitió la Ley de Reforma al Régimen Tributario, y que estableció una rebaja del 10% en la tarifa del impuesto a la renta, sobre las utilidades que sean reinvertidas en el país.

El reglamento a la Ley de Régimen Tributario Interno, publicado en diciembre del 2001 estableció entonces que las sociedades calcularán el impuesto a la renta aplicando la tarifa del 15% sobre el valor de las utilidades que se reinviertan en el país y el 25% sobre el resto de las utilidades.

NOTA 9 - EVENTOS SUBSIGUIENTES

Hasta la fecha de emisión de este informe no se han presentado eventos que se conozca, puedan afectar la marcha de la compañía, ni la información presentada en sus estados financieros.