

# PROFESIONALES Y SERVICIOS PROFISER C. LTDA.

## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de  
**INMOBILIARIA HELVETIA S. A.**  
Guayaquil, Ecuador

Hemos auditado los balances generales de **Inmobiliaria Helvetia S.A.**, al 31 de Diciembre del 2001 y 2000, y los correspondientes estados de resultados, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas. Estos estados financieros son responsabilidad de la gerencia de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestras auditorias.

Nuestras auditorias fueron efectuadas de acuerdo con normas de auditoria generalmente aceptadas en Ecuador. Estas normas requieren que una auditoria sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen errores importantes. Una auditoria incluye el examen, a base de pruebas selectivas, 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 efectuadas por la gerencia, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestras auditorias provee una base razonable para nuestra opinión.

En nuestra opinión, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera de **Inmobiliaria Helvetia S.A.**, al 31 de Diciembre del 2001 y 2000, los resultados de operaciones y flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con normas ecuatorianas de contabilidad.

**PROFESIONALES Y SERVICIOS PROFISER C.LTDA.**  
SC- RNAE 236

  
**JANETH MACÍAS MELES**  
REG. 22340

Guayaquil, 21 de Febrero del 2002

**INMOBILIARIA HELVETIA S.A.****BALANCES GENERALES AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001 Y 2000**

	<u>2,001</u>	<u>2,000</u>
	(Dólares)	
<b>ACTIVOS</b>		
<b>ACTIVOS CORRIENTES:</b>		
Caja y bancos (Nota 3)	86,660	69,199
Inversiones temporales	-	56
Cuentas por cobrar (Nota 4)	65,923	67,933
Inventarios (Nota 5)	74,402	124,283
Gastos anticipados	11,760	46,354
<b>TOTAL ACTIVOS CORRIENTES</b>	<u>238,745</u>	<u>307,824</u>
ACTIVO FIJO (Nota 6)	4,975,748	4,030,427
INVERSIONES PERMANENTES (Nota 7)	69,463	69,463
OTROS ACTIVOS	725	5,836
<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<u>5,284,681</u>	<u>4,413,550</u>
<b>PASIVOS Y PATRIMONIO</b>		
<b>PASIVOS CORRIENTES:</b>		
Cuentas por pagar (Nota 8)	338,755	159,216
Impuestos por pagar (Nota 9)	13,729	19,965
<b>TOTAL PASIVOS CORRIENTES</b>	<u>352,484</u>	<u>179,181</u>
PASIVO A LARGO PLAZO (Nota 10)	<u>684,256</u>	-
<b>PATRIMONIO</b>		
Capital pagado (Nota 11)	406,600	406,600
Reserva legal (Nota 12)	12,000	1,043
Reserva de Capital (Nota 13)	3,743,819	3,743,819
Utilidades acumuladas	85,522	82,907
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<u>4,247,941</u>	<u>4,234,369</u>
<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO</b>	<u>5,284,681</u>	<u>4,413,550</u>

**INMOBILIARIA HELVETIA S.A.****ESTADOS DE RESULTADOS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001 Y 2000**

	<u>2,001</u>	<u>2,000</u>
	(Dólares)	
<b>INGRESOS:</b>		
Arrendamientos	370,488	401,741
Materiales de construcción	<u>52,532</u>	<u>2,926</u>
<b>TOTAL</b>	<u>423,020</u>	<u>404,667</u>
<b>COSTOS Y GASTOS:</b>		
Costo de ventas	79,597	28,406
Administrativos	246,179	51,262
Depreciación y amortización	<u>93,102</u>	<u>62,838</u>
<b>TOTAL</b>	<u>418,878</u>	<u>142,506</u>
<b>UTILIDAD EN OPERACION</b>	4,142	262,161
<b>OTROS EGRESOS (INGRESOS)</b>		
Diferencia de cambio	-	(34,876)
Intereses ganados	(1,615)	(1,513)
Resultado por exposición a la inflación	-	269,163
Impuesto a la circulación de capitales	-	2,319
Otros	<u>(8,647)</u>	<u>(87,478)</u>
<b>TOTAL</b>	<u>(10,262)</u>	<u>147,615</u>
<b>UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA</b>	14,404	114,546
Impuesto a la renta	<u>832</u>	<u>5,084</u>
<b>UTILIDAD NETA</b>	<u>13,572</u>	<u>109,462</u>

**INMOBILIARIA HELVETIA S.A.****ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001 Y 2000**

	<u>Capital Pagado</u>	<u>Reserva Legal</u>	<u>Reserva De Capital</u>	<u>Reserva por Revalorizac. Patrimonio</u>	<u>Reexpresión Monetaria</u>	<u>Utilidades (Pérdidas) Acumuladas</u>
Enero 1 del 2000, ajustado	406,600	1,043	-	1,590,967	-	(17,883)
Ajustes corrección años anteriores				425		
Efectos NEC No. 17 (Nota 14)				2,764,853	(612,426)	(8,672)
Transferencia			3,743,819	(4,356,245)	612,426	
Utilidad neta						109,462
Diciembre 31 del 2000	<u>406,600</u>	<u>1,043</u>	<u>3,743,819</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>82,907</u>
Distribución de utilidades		10,957				(10,957)
Utilidad neta						13,572
Diciembre 31 del 2001	<u>406,600</u>	<u>12,000</u>	<u>3,743,819</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>85,522</u>

Ver notas a los estados financieros

**INMOBILIARIA HELVETIA S.A.****ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001 Y 2000**

	<u>2,001</u>	<u>2,000</u>
	(Dólares)	
<b>ACTIVIDADES OPERATIVAS:</b>		
Efectivo recibido de clientes	425,030	564,609
Efectivo pagado a proveedores y otros	<u>(56,451)</u>	<u>(119,989)</u>
Efectivo proveniente de operaciones	368,579	444,620
Diferencia de cambio	-	34,876
Intereses ganados	1,615	1,513
Efectivo neto proveniente de actividades operativas	<u>370,194</u>	<u>481,009</u>
<b>ACTIVIDADES DE INVERSION:</b>		
Activo fijo, neto	<u>(1,037,045)</u>	<u>(323,178)</u>
<b>ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</b>		
Sobregiro bancario	-	(127,538)
Pasivo a largo plazo	684,256	-
Efectivo neto proveniente (utilizado) en actividades de financiamiento	<u>684,256</u>	<u>(127,538)</u>
<b>AUMENTO NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO</b>	<b>17,405</b>	<b>30,293</b>
<b>EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL INICIO DEL AÑO</b>	<b>69,255</b>	<b>38,962</b>
<b>EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO</b>	<u><b>86,660</b></u>	<u><b>69,255</b></u>
<b>CONCILIACION DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES OPERATIVAS:</b>		
Utilidad neta	13,572	109,462
Ajustes por:		
Depreciación y amortización	93,102	62,838
Impuesto a la Renta	832	5,084
Resultado por exposición a la inflación	-	269,163
<b>EFECTIVO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES OPERATIVAS ANTES DE CAMBIOS EN EL CAPITAL DE TRABAJO:</b>	<b>107,506</b>	<b>446,547</b>
(Aumento) disminución:		
Cuentas por cobrar	2,010	159,942
Inventarios	49,881	(932)
Gastos anticipados	34,594	(35,129)
Otros activos	3,733	21,587
Aumento (disminución):		
Cuentas por pagar	179,539	(122,718)
Impuestos por pagar	<u>(7,068)</u>	<u>11,711</u>
<b>EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES OPERATIVAS</b>	<u><b>370,194</b></u>	<u><b>481,009</b></u>

Ver notas a los estados financieros

## **INMOBILIARIA HELVETIA S.A.**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001 Y 2000**

---

#### **Nota 1 - Operaciones**

La Compañía fue constituida el 17 de Octubre de 1969 en Guayaquil - Ecuador e inscrita el 24 de Octubre de ese año en el Registro Mercantil. Su actividad principal es comprar, vender y administrar bienes inmuebles que son arrendados a Compañías Relacionadas para el funcionamiento de almacenes de atención al público, oficinas y bodegas.

#### **Nota 2 - Políticas Contables Significativas**

La compañía mantiene sus registros contables en dólares de los Estados Unidos de América de acuerdo con normas ecuatorianas de contabilidad (NEC), emitidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador y adoptadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador, las que son utilizadas obligatoriamente en la preparación y presentación de los estados financieros.

#### **Conversión de los Estados Financieros a Dólares**

A partir del 1 de Abril del 2000, los estados financieros de la Compañía, fueron preparados en dólares, aplicando los procedimientos establecidos en la Norma Ecuatoriana de Contabilidad (NEC 17) y consistió en ajustar los saldos de las cuentas no monetarias del balance general al 31 de Marzo del 2000, para posteriormente aplicar a los estados financieros de esa fecha, una tasa de cambio de S/. 25.000 por dólar.

Los procedimientos de ajustes y conversión fueron los siguientes:

##### **\* Corrección Monetaria**

Aplicada para reconocer la inflación, entre el 1 de enero del 2000 al 31 de Marzo del 2000 mediante el porcentaje de inflación de 32,81%. Los efectos de la corrección monetaria de las cuentas de activos y pasivos no monetarios y patrimonio y fueron registrados en los resultados del período en la cuenta Resultado por Exposición a la Inflación (REI).

##### **\* Índice Especial de Corrección de Brecha**

Aplicado a las cuentas de activos y pasivos no monetarios y patrimonio basándose en la variación porcentual del índice de devaluación acumulada y el índice de inflación acumulada, desde el 31 de diciembre de 1991 o la fecha de origen de la partida en caso de ser posterior, hasta el 31 de diciembre de 1999 cuyo efecto fue registrado en la cuenta patrimonial Reexpresión Monetaria y el correspondiente ajuste por el índice de brecha entre las tasas de inflación y devaluación desde el 31 de diciembre de 1999 hasta el 31 de marzo del 2000 fue registrado en los resultados del período en la cuenta Resultado por Exposición a la Inflación (REI).

Debido a que la contabilidad no proporciona equivalentes en dólares al 31 de diciembre de 1999, la Compañía para propósitos de preparar los estados de cambios en el patrimonio y flujos de efectivo y ciertas notas revelatorias, aplicó el ajuste de brecha a las partidas no monetarias y luego los saldos ajustados se dividieron para una tasa de cambio de S/. 19.525,89 por dólar.

## Nota 2 - Políticas Contables Significativas (Cont.)

Las principales políticas contables se resumen a continuación:

### Activo Fijo

Está registrado al costo de adquisición, el cual se deprecia por el método de línea recta en función de los años de vida útil estimada de 20 años para edificios, 10 para instalaciones, equipos y muebles y enseres.

El gasto de depreciación por el efecto del ajuste de la NEC 17, fue registrado a partir de Abril del 2000.

### Inversiones Permanentes

Está registrado al costo ajustado, que no excede el valor patrimonial proporcional.

### Reconocimiento de Ingresos

Los arriendos son registrados de acuerdo con el método del devengado.

### Impuesto a la Renta

La Ley de Régimen Tributario Interno establece la tarifa impositiva del 25% sobre su base imponible, aplicables a las utilidades distribuidas, dicha tasa se reduce al 15% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente.

### Moneda Extranjera

El activo, pasivo y transacciones en moneda extranjera fueron expresadas en sucres hasta el 10 de enero del 2000 a la tasa vigente en el mercado libre de cambio a esa fecha. La utilidad o pérdida en cambio originada por el ajuste contable de los activos y pasivos en dólares fue registrado en los resultados del período en el cual variaron las tasas de cambio.

## Nota 3 - Caja y Bancos

	<u>2,001</u>	<u>2,000</u>
	(Dólares)	
Caja	18,644	4,975
Bancos	68,016	64,224
Total	<u>86,660</u>	<u>69,199</u>

## Nota 4 - Cuentas por Cobrar

	<u>2,001</u>	<u>2,000</u>
	(Dólares)	
Compañías relacionadas		
Ecuaquímica C.A.	-	58,208
Quicomac	22	290
Helone S. A.	-	6,652
Otras	-	290
Crédito tributario	54,587	-
Otras	11,314	2,493
TOTAL	<u>65,923</u>	<u>67,933</u>

## Nota 5 - Inventarios

Al 31 de Diciembre del 2001 y 2000, representan materiales de construcción que serán utilizados en las obras que se encuentran en desarrollo.

## Nota 6 - Activo Fijo

El movimiento durante los años 2001 y 2000 fue el siguiente:

	1-01-01	Adiciones	Retiros y/o Transferencias	12-31-01
	(Dólares)			
Terrenos	1,422,056	4,592	74,781	1,501,429
Edificios e instalaciones	3,163,079	634,627	53,395	3,851,101
Muebles, enseres y equipos	31,372	70,413	-	101,785
Construcciones en proceso	306,586	1,688,750	(1,515,911)	479,425
Sub-total	4,923,093	2,398,382	(1,387,735)	5,933,740
Depreciación acumulada	(892,666)	(91,724)	26,398	(957,992)
TOTAL	4,030,427	2,306,658	(1,361,337)	4,975,748

	1-01-00	Adiciones	Aplicación NEC No. 17	Retiros	12-31-00
	(Dólares)				
Terrenos	680,310	-	741,746	-	1,422,056
Edificios e instalaciones	1,674,711	38,219	1,454,128	(3,979)	3,163,079
Muebles, enseres y equipos	14,781	58	19,923	(3,390)	31,372
Construcciones en proceso	5,153	344,649	7,952	(51,168)	306,586
Sub-total	2,374,955	382,926	2,223,749	(58,537)	4,923,093
Depreciación acumulada	(475,997)	(61,614)	(358,947)	3,892	(892,666)
TOTAL	1,898,958	321,312	1,864,802	(54,645)	4,030,427

Al 31 de Diciembre del 2001 y 2000, incluye los siguientes activos totalmente depreciados:

	2,001	2,000
	(Dólares)	
Edificios e instalaciones	23,527	26,372
Muebles, enseres y equipos	2,321	30
TOTAL	25,848	26,402

## Nota 7 - Inversiones Permanentes

Constituye el valor de 44,080 acciones de \$ 0.04 de valor nominal unitario en Envases, Tambores Nacionales C.A. (Entanaca) representa una participación patrimonial del 14,5%, equivalente a \$ 186.586 según estados financieros al 31 de diciembre del 2001, (\$160,973 en el año 2000).

**Nota 8 - Cuentas por Pagar**

	<u>2,001</u>	<u>2,000</u>
	(Dólares)	
Proveedores	35,835	12,786
Compañía relacionada		
Conauto	236,896	145,021
Agencias y Servicios Contables	39,960	-
Ecuaquímica	15,897	-
Otras	10,167	1,409
<b>TOTAL</b>	<u><u>338,755</u></u>	<u><u>159,216</u></u>

**Nota 9 - Impuestos por pagar**

	<u>2,001</u>	<u>2,000</u>
	(Dólares)	
Impuesto al Valor Agregado	-	12,999
Retenciones en la fuente por pagar	13,729	6,966
<b>TOTAL</b>	<u><u>13,729</u></u>	<u><u>19,965</u></u>

**Nota 10 - Pasivo a Largo Plazo**

	<u>2,001</u>	<u>2,000</u>
	(Dólares)	
Compañías relacionadas		
Conauto	448,843	-
Ecuaquímica	235,413	-
<b>TOTAL</b>	<u><u>684,256</u></u>	<u><u>-</u></u>

Préstamo para financiamiento de construcciones sin intereses y con vencimiento en el 2003.

**Nota 11 - Capital Pagado**

Está representado por 101,650 miles de acciones ordinarias de \$ 0.004 de valor nominal unitario.

**Nota 12 - Reserva Legal**

La Ley de Compañías establece una apropiación obligatoria del 10% de la utilidad anual para su constitución hasta que represente el 50% del capital pagado. El saldo de esta reserva puede ser capitalizado o utilizado para cubrir pérdidas de operaciones.

**Nota 13 - Reserva de Capital**

Recoge los efectos de la reexpresión por inflación y los efectos de la aplicación del índice especial de corrección de brecha por el período comprendido desde la fecha de la transacción al 31 de Diciembre de 1999 de activos y pasivos no monetarios y del patrimonio de accionistas.

#### Nota 14 - Efectos Contables de la Nec No. 17

Al 31 de Marzo del 2000, los efectos de la aplicación de la NEC No. 17 fueron los siguientes:

	<b>Resultado por Exposición a la Inflación</b>	<b>Reexpresión monetaria</b>	<b>Total</b>
		(Dólares)	
Gastos anticipados	1,062	4,840	5,902
Activos fijos, neto (nota 6)	479,048	1,385,754	1,864,802
Cargos diferidos	675	3,213	3,888
Reserva por revalorización	(657,036)	(2,107,817)	(2,764,853)
Pérdidas acumuladas	4,878	3,794	8,672
Reexpresión monetaria	(97,790)	97,790	-
<b>TOTAL</b>	<b>(269,163)</b>	<b>(612,426)</b>	<b>(881,589)</b>

Los saldos de las cuentas Reserva por Revalorización del Patrimonio y Reexpresión Monetaria fueron transferidos a la cuenta de patrimonio Reserva de Capital.

#### Nota 15 - Impuesto a la Renta

Al 31 de Diciembre del 2001, la Compañía no ha sido revisada por las autoridades fiscales. La administración considera que de existir revisiones posteriores, las posibles observaciones que surjan no serán significativas.

#### Nota 16 - Transacciones Significativas con Compañías Relacionadas

Las siguientes transacciones afectaron resultados:

	<b>2,001</b>	<b>2,000</b>
	(Dólares)	
Ingresos por arrendamientos	339,222	400,632
Gastos por servicios contables recibidos	8,400	3,358