



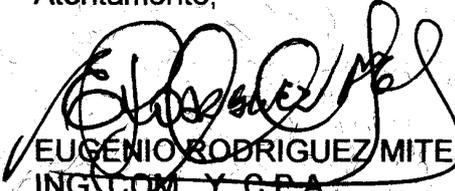
EUGENIO RODRIGUEZ MITE
ASESOR FINANCIERO - AUDITOR INDEPENDIENTE
GUAYAQUIL - ECUADOR

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

**A LOS ACCIONISTA DE
PREDIAL E INVERSIONISTA LIPIDAVA S.A.**

- 1.- He auditado el balance general adjunto de PREDIAL E INVERSIONISTA LIPIDAVA 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. Dichos estados financieros son responsabilidad de la gerencia de la Compañía. Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre dichos estados financieros basada en mi auditoría.
- 2.- La auditoría fue efectuada de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en el Ecuador. Dichas 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 selectivas, de la evidencia que sustenta 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. Considero que mi auditoría provee una base razonable para mi opinión.
- 3.- En mi opinión, los referidos estados financieros, descritos en el párrafo 1, presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera de PREDIAL E INVERSIONISTA LIPIDAVA S. A. al 31 de diciembre del 2001, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con principios y prácticas de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.

Atentamente,



EUGENIO RODRIGUEZ MITE
ING. COM. Y C.P.A.

SC-RNAE 200 - RN 10754
Abril 28 del 2002

PREDIAL E INVERSIONISTA LIPIDAVA S.A
BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001
EXPRESADO EN DOLARES DE E.U.A.

ACTIVOS

ACTIVOS CORRIENTES

INVERSIONES	918
CUENTAS POR COBRAR	96,199
INVENTARIOS	642,644
OTROS ACTIVOS CORRIENTES	<u>1,423</u>
TOTAL DE ACTIVOS CORRIENTES	741,184

ACTIVOS NO CORRIENTES

PROPIEDADES	99,823
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR	63,336
OTROS ACTIVOS	<u>30,728</u>
TOTAL DE ACTIVOS NO CORRIENTES	193,887

TOTAL DE ACTIVOS	935,071
-------------------------	----------------

PASIVOS

PASIVOS CORRIENTES

CUENTAS POR PAGAR	26,861
GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR	<u>121</u>
TOTAL PASIVOS	26,982

PATRIMONIO

CAPITAL SOCIAL	7400
RESERVAS DE CAPITAL	899,139
RESERVA LEGAL	1,391
UTILIDAD DEL PRESENTE EJERCICIO	<u>159</u>
TOTAL PATRIMONIO	908,089

TOTAL PASIVO MÁS PATRIMONIO	935,071
------------------------------------	----------------

NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

PREDIAL E INVERSIONISTA LIPIDAVA S.A.
ESTADO DE RESULTADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001
EXPRESADOS EN DOLARES DE E.U.A.

INGRESOS

OTROS INGRESOS	178,805
COSTO DE VENTAS	<u>22,857</u>
MARGEN BRUTO	155,948
GASTOS ADMINISTRATIVOS	155,685
GASTOS FINANCIEROS	<u>-76</u>
UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACION	187
15% PARTICIPACION DE TRABAJADORES	<u>28</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS	<u><u>159</u></u>

LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

PREDIAL E INVERSIONISTA LIPIDAVA S.A.
ESTADO DE EVOLUCION PATRIMONIAL
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001
EXPRESADO EN DOLARES DE E.U.A

	Capital Social	Aportes para Futuro aumento de Capital	Reserva de Capital	Reserva Legal	Resultados Acumulados	Utilidades del Ejercicio	Total del Patrimonio
SALDOS AL 31-12-2000	200	7,200	2,969,596	10	13,805	-	2,990,811
AUMENTO DE CAPITAL	7,200	-7,200					0
TRANSFERENCIAS				1,381	-1,381		0
AJUSTE DEL AÑO ANTERIOR			-2,070,457				-2,070,457
PAGO DE DIVIDENDOS					-12,424		-12,424
UTILIDADES DEL EJERCICIO						159	159
SALDOS AL 31-12-2001	7,400	0	899,139	1,391	0	159	908,089

LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTES DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

PREDIAL E INVERSIONISTA LIPIDAVA S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000
EXPRESADO EN DOLARES DE E.U.A.

FLUJOS DE EFECTIVO PROVENIENTES (UTILIZADOS)	
EN ACTIVIDADES DE OPERACION	
EFFECTIVO RECIBIDO DE CLIENTES	101,815
EFFECTIVO PAGADO A PROVEEDORES Y TRABAJADORES	<u>(59,018)</u>
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE	42,797
DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	-----
FLUJOS DE EFECTIVO PROVENIENTE (UTILIZADO)	
EN ACTIVIDADES DE INVERSION	
INCREMENTO EN OTROS ACTIVOS	<u>(30,728)</u>
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE (UTILIZADO)	(30,728)
EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	-----
FLUJO DE EFECTIVO PROVENIENTE (UTILIZADO)	
EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	
AUMENTO DE OBLIGACIONES A LARGO PLAZO	(159)
DIVIDENDOS PAGADOS A ACCIONISTAS	<u>(12,424)</u>
EFFECTIVO NETO UTILIZADO	(12,583)
EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	-----
EFFECTO DE LAS VARIACIONES DE EFECTIVO	
Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO	
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO:	
DISMINUCIÓN NETA DURANTE EL AÑO	(514)
SALDO AL INICIO DEL AÑO	<u>514</u>
SALDO AL FINAL DEL AÑO	<u>0</u>

LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

FLUJOS DE EFECTIVO (CONTINUACIÓN)

**RECONCILIACIÓN DEL RESULTADO NETO DEL AÑO
CON EL EFECTIVO PROVENIENTE (UTILIZADO)
EN ACTIVIDADES DE OPERACION**

UTILIDAD DEL EJERCICIO	159

AJUSTES PARA RECONCILIAR EL RESULTADO DEL AÑO CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE (UTILIZADO) EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	
DEPRECIACIÓN DE PROPIEDADES	11,629
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:	
CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES	(76,990)
INVENTARIOS	2,691,093
OTRAS CUENTAS POR COBRAR	726,951
OTROS ACTIVOS CORRIENTES	(1,423)
CUENTAS POR PAGAR	(1,232,964)
PARTICIPACIÓN DE UTILIDADES POR PAGAR	28
GASTOS ACUMULADOS	(5,229)
AJUSTES DEL AÑO	<u>(2,070,457)</u>
TOTAL AJUSTES	42,638

EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	<u>42,797</u>

LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

PREDIAL E INVERSIONISTA LIPIDAVA S.A

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001 EXPRESADOS EN DOLARES DE E.U.A.

1.- OBJETIVOS Y OPERACIONES DE LA COMPAÑIA

La Compañía PREDIAL E INVERSIONISTA LIPIDAVA S.A. fue constituida el 13 de Octubre de 1987 en la ciudad de Guayaquil, República del Ecuador.- La Compañía tiene por objeto el dedicarse a la adquisición compra, venta, arrendamiento y explotación de bienes inmuebles urbanos y rústicos, así como la promoción de construcciones de toda índole y de propiedades horizontales. Para cumplir con sus finalidades la compañía podrá ser promotora, representante o comisionista, celebrar toda clase de actos y contratos y/o contraer toda clase de obligaciones cualquiera que sea su cuantía o naturaleza, siempre que sean permitidos por las leyes y tengan relación con su objeto.

Como resultado de la recesión económica producida en los últimos años debido principalmente al deterioro de la capacidad productiva de los sectores económicos del país, el Gobierno Ecuatoriano aprobó un proceso de dolarización de la economía fijando como moneda de curso legal en el país el dólar de los Estados Unidos de América. Consecuentemente, a partir del 1 de abril del 2000, la Contabilidad registra las transacciones en U.S. dólares.

Si bien el proceso de dolarización incorpora el dólar de los Estados Unidos de América como una moneda estable, la variación en los índices de precios al consumidor (Véase Nota 3) en la República del Ecuador, ha tenido como efecto incrementar ciertos importes incluidos en los estados financieros adjuntos por el año terminado el 31 de diciembre del 2001. Por lo tanto, el análisis de los estados financieros debe hacerse considerando tal circunstancia.

2.- POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Las políticas contables de la Compañía son las establecidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador y autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador. Estas políticas están basadas en las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) y determinadas prácticas emitidas por la misma Superintendencia, las cuales requieren que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

A continuación se resumen las principales políticas y prácticas contables seguidas por la Compañía en la preparación de sus estados financieros:

INGRESOS

Se originan principalmente por las entregas de dinero, por parte del principal, para absorber los gastos operativos, fondos en efectivo que la Compañía decidió contabilizarlas como ingresos, a su vez estos fondos sirvieron como capital de operaciones

VALUACIÓN DE PROPIEDADES

Las propiedades están registradas en una base que se asemeja al costo histórico.- El costo de reparación y mantenimiento, incluyendo la reposición de partidas menores, se cargan a los resultados del año a medida en que se incurren. Las provisiones para depreciación se cargan a los resultados del año.

Se valoran al costo de adquisición. El costo de propiedades, se deprecia de acuerdo con el método de línea recta en función de los años de vida útil estimada de 20 para edificio, 10 y 5 para vehículos.

3.- INDICES DE PRECIOS AL CONSUMIDOR

El siguiente cuadro presenta información relacionada con el porcentaje de variación anual en los índices de precios al consumidor preparado por el Instituto Nacional de Estadística y Censos.

<u>Año Terminado</u> <u>Diciembre 31</u>	<u>Variación</u> <u>Porcentual</u>
1998	45
1999	61
2000	91
2001	22

4.- CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2001 las Cuentas por Cobrar consistían en:

INMOBILIARIA MACCALMEIDA - RELACIONADA	2,615
MILENIUM/ISLA SOL	<u>93,584</u>
	<u><u>96,199</u></u>

La Administración considera que, en las Cuentas Por Cobrar, no existen problemas de posibles incobrables y por lo tanto no es necesario ninguna provisión.- Cabe indicar que el Auditor Externo analizó la calidad de las referidas Cuentas por Cobrar.

5.- INVENTARIOS

Al 31 de diciembre del 2001 Los Inventarios disponibles para la venta consistían en los siguientes terrenos:

TERRENOS DE MILENIUM	615,000
TERRENO DE RANCHO ALEGRIA	<u>27,664</u>
	<u><u>642,664</u></u>

6.- OTROS ACTIVOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre del 2001, los Otros Activos Corrientes consistían en Impuestos Anticipados por un valor de 1,422 Dólares de E.U.A.

7.- PROPIEDADES

Durante el año 2001 los movimientos de las Propiedades y Equipos fueron los siguientes:

	SALDOS AL 31/12/2000	ADICIONES	SALDO AL 31/12/2001
TERRENOS			
LAS DELICIAS	467	0	467
GUAYAQUIL TENNIS CLUB	17,988		17,988
LOS LAGOS	11,467	0	11,467
PALESTINA 1	415	0	415
PALESTINA 2	366	0	366
ALATAMIRA	<u>1,481</u>	<u>0</u>	<u>1,481</u>
	32,184	0	32,184
EDIFICIOS			
DEPART ALTAMIRA	34,804	0	34,804
LOS LAGOS	<u>16,267</u>	<u>0</u>	<u>16,267</u>
	51,071	0	51,071
VEHICULOS	<u>45,373</u>	0	<u>45,373</u>
TOTAL COSTO	128,628	0	128,628
	-----	-----	-----
DEPRECIACION			
EDIFICIOS	7,406	2,554	9,960
VEHICULOS	<u>9,770</u>	<u>9,075</u>	<u>18,845</u>
TOTAL DEPRECIACION	17,176	11,629	28,805
	-----	-----	-----
NETO	111,452	-11,629	99,823
	=====	=====	=====

8.- CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2001 las Cuentas por Pagar consistían en:

ETINAR CIA. LTDA.

26,861

Estas Cuentas por Pagar no generan intereses.- La Administración las cancelará durante el año 2002

9.- GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR

Al 31 de Diciembre del 2001 el movimiento y los saldos de los Pasivos Acumulados consistían en:

	SALDOS AL 31-12-00	NETO INCREMENTO (DISMINUCIÓN)	SALDOS AL 31-12-2001
BENEFICIOS SOCIALES	2,598	(2,568)	30
IMPUESTOS	0	8	8
I.E.S.S POR PAGAR	<u>2,724</u>	<u>(2,641)</u>	<u>83</u>
	<u>5,322</u>	<u>(5,201)</u>	<u>121</u>

10.- RESERVA DE CAPITAL

Incluye los valores de las cuentas Reserva por Revalorización del Patrimonio y Reexpresión Monetaria transferidos al 31 de marzo del 2001. Esta reserva puede ser total o parcialmente capitalizada. El saldo de esta cuenta no es disponible para el pago de dividendos en efectivo.- Durante el año 2001, la Compañía disminuyó 2,070,457 en esta cuenta, por cuanto en el año 2000 consideró, en forma no apropiada, el registro de valores entregados a las compañías relacionadas en calidad de préstamo para Capital de Trabajo, como inventarios y no como cuentas por cobrar.- Por lo expuesto la Compañía disminuyó, en el referido valor, los inventarios y esta cuenta patrimonial.

11.- RESERVA LEGAL

De conformidad con la Ley General de Compañías, de la utilidad anual debe segregarse al cierre de cada ejercicio, una cantidad no menor al 10 % como Fondo de Reserva Legal hasta que la misma sea igual al 50 % del Capital Social.- La Reserva Legal no está disponible para ser repartida a los Accionistas, puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas.

12- PARTICIPACIÓN DE LAS UTILIDADES A TRABAJADORES

De conformidad con disposiciones legales, los trabajadores tienen derecho a participar en las utilidades anuales de la Compañía en un 15 % de la utilidad del ejercicio.- El movimiento del 2001 de la provisión para participación de trabajadores fue como sigue:

SALDOS AL COMIENZO DEL AÑO	1,858
PROVISIÓN DEL AÑO	28
PAGOS EFECTUADOS	<u>(1,858)</u>
SALDO AL FINAL DEL AÑO	<u>28</u>

13.- IMPUESTO A LA RENTA

De conformidad con disposiciones legales, para el año 2001, la provisión para el impuesto a la renta se calcula a la tarifa del 25 % sobre las utilidades sujetas a distribución y del 15 % sobre las utilidades sujetas a capitalización. Los dividendos en efectivo que se declaren o distribuyan a favor de accionistas nacionales o extranjeros no se encuentran sujetos a retención adicional alguna. Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable, es como sigue:

UTILIDAD SEGUN ESTADOS FINANCIEROS, NETA DE PARTICIPACIÓN A TRABAJADORES	159
AMORTIZACIÓN DE PERDIDAS TRIBUTARIAS	(0)
GASTOS NO DEDUCIBLES	0
INGRESOS EXENTOS	(0)
UTILIDAD GRAVABLE	<u>159</u>