



**ACEVEDO & ASOCIADOS**

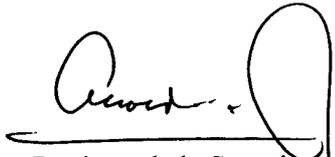
**AUDITORES Y ASESORES**

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

12 de Abril del 2002

### **A LOS SEÑORES ACCIONISTAS Y MIEMBROS DEL DIRECTORIO DE INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL S.A. - IGSA:**

1. Hemos auditado el balance general adjunto de INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL S.A. - IGSA, 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.
2. 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.
3. En nuestra opinión, los estados financieros arriba mencionados, presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL S.A. - IGSA, al 31 de diciembre del 2000, los resultados de sus operaciones, la evolución del patrimonio y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad las Normas Ecuatorianas de Contabilidad.
4. En nuestra opinión, los estados financieros arriba mencionados, presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL S.A. - IGSA, 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 las Normas Ecuatorianas de Contabilidad.

  
Registro de la Superintendencia  
de Compañías SC-RNAE-223

  
**GINDIER ACEVEDO U.**  
Socio - Director  
Licencia profesional  
No. 16804

## INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL S.A. - IGSA

BALANCE GENERAL  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001  
(Expresado en dólares estadounidenses)

### ACTIVOS

#### **ACTIVO CORRIENTE**

Caja y bancos		7.316
Cuentas por cobrar:		
Clientes	26.236	
Accionistas y Compañías Relacionadas	1.059.244	
Impuestos Anticipados	13.379	
Otras	7.663	
	-----	
	1.106.522	
(-) Provisiones para cuentas incobrables	(691)	1.105.831
	-----	-----
Total Activo Corriente		1.113.147

#### **PROPIEDADES Y EQUIPOS**

3.593.344

#### **INVERSIONES EN ACCIONES**

979.798

Total Activo

-----  
5.686.289  
=====

### PASIVOS Y PATRIMONIO

#### **PASIVO CORRIENTE**

Obligaciones bancarias y financieras		64.000
Porción corriente de obligaciones a largo plazo		263.194
Cuentas por pagar:		
Compañías relacionadas	561.675	
Intereses por pagar	176.992	
Otras Cuentas por pagar	17.348	
Impuestos por pagar	1.840	757.855
	-----	-----
Total Pasivo Corriente		1.085.049

#### **DEPOSITOS EN GARANTIA**

45.502

#### **OBLIGACIONES A LARGO PLAZO**

2.201.092

#### **PATRIMONIO**

2.354.646

Total Pasivos y Patrimonio

-----  
5.686.289  
=====

Las notas adjuntas forman parte integral de los estados financieros

## INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL S.A. - IGSA

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

### INGRESOS:

Arrendamientos	512.610
Administración de áreas comunes	108.640
	-----
	621.250

### COSTOS Y GASTOS:

Gastos administrativos	(185.245)
Gastos de mantenimiento y áreas comunes	(105.299)
	-----
	(290.544)
	-----
Utilidad operacional	330.706

### OTROS INGRESOS (EGRESOS)

Ajuste de inversiones en sociedades a su valor	
Patrimonial proporcional	(220.202)
Intereses	(274.399)
Otros ingresos (egresos)	100.456
	-----
Utilidad del ejercicio	(63.439)
25% Impuesto a la renta	(839)
	-----
	===== ===== =====

Las notas adjuntas forman parte integral de los estados financieros

## INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL S.A. - IGSA

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 POR VALUACION</u>	<u>APORTE FUTURA CAPITA- LIZACION</u>	<u>RESERVA DE CAPITAL (Capital Adicional)</u>	<u>RESULTADOS ACUMULADOS</u>	<u>TOTAL</u>
Saldos al 1° de enero del 2001	308	154	2.712.934	1.209.692	(271.355)	(1.232.809)	2.418.924
Compensación de pérdidas de años anteriores (Nota 10)	-	-	-	(1.166.573)	-	1.166.573	-
Compensación de saldo deudor de la cuenta reserva de capital	-	-	(271.355)	-	271.355	-	-
Utilidad del ejercicio	-	-	-	-	-	(64.278)	(64.278)
Saldo al 31 de Diciembre del 2001	<u>308</u>	<u>154</u>	<u>2.441.579</u>	<u>43.119</u>	<u>-</u>	<u>(130.514)</u>	<u>2.354.646</u>

Las notas adjuntas forman parte integral de los estados financieros.

## INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL S.A. - IGSA

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

### Flujo de efectivo por actividades de operación:

Pérdida del ejercicio	(64.278)
-----	
Ajustes que concilian la pérdida del ejercicio con el efectivo neto provisto por actividades de operación	
Depreciación de propiedades y equipo	72.415
Déficit originado en valoración de inversiones al valor patrimonial proporcional	220.202
Cambios en activos y pasivos de operaciones:	
Incremento en cuentas por cobrar	(59.943)
Disminución en cuentas por pagar	(53.145)
-----	
Total ajustes a la pérdida del ejercicio	179.529
-----	
Efectivo neto provisto por actividades de operación	115.251
-----	
<b>Flujo de efectivo por actividades de inversión:</b>	
Adiciones en propiedades y equipo	(12.536)
-----	
Efectivo neto utilizado en actividades de Inversión	(12.536)
-----	

Las notas adjuntas forman parte integral de los estados financieros.

**INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL S.A. - IGSA**

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

**Flujo de efectivo por actividades de financiamiento:**

Disminución en obligaciones bancarias, corto y largo plazo	(119.124)
Disminución de depósitos en garantía	(2.666)
	-----
Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento	(121.790)
	-----
Disminución neta del efectivo	(19.075)
<b>Efectivo al inicio del año</b>	26.391
	-----
<b>Efectivo al final del año</b>	<u>7.316</u>

Las notas adjuntas forman parte integral de los estados financieros.

## **INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL S.A. - IGSA**

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 1976 y su objeto social es adquirir, construir, vender y administrar bienes inmuebles. Sus operaciones las realiza con personal de Mecanos S.A.C.I. y Autocomercial del Litoral S.A. - Autocom Lit, compañías miembros del Grupo Aries (Véase Nota 6).

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 y equipo

- Los bienes inmuebles (Villas - Conjunto Manantial, edificios y terrenos), se muestran al valor de mercado, de conformidad con lo estipulado a la Norma Ecuatoriana de Contabilidad N.E.C. 12 determinado en avalúo efectuado por un perito independiente. (Véase Nota 4).
- Muebles y enseres, maquinarias y equipos y vehículos, se muestran al valor acumulado al 31 de diciembre del 2000, más las adiciones al costo. Los cargos por depreciación se hacen a 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 activos vendidos o retirados se descargan de las cuentas correspondientes al momento de producirse su venta o retiro, la utilidad o pérdida originada, es registrada en los resultados del ejercicio (Véase Nota 4).

## c. Reconocimiento de ingresos

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

NOTA 3 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES  
(Continuación)

d. Inversiones en sociedades

A partir del presente año, las inversiones en sociedades en las cuales se tiene una participación mayor al 20% e influencia significativa son registradas por el método de participación. Cualquier variación, que no sea de carácter temporal (sea positiva o negativa), entre el costo de adquisición y el valor patrimonial proporcional certificado por la compañía receptora de la inversión, se registra en los resultados del ejercicio.

Hasta el año anterior las inversiones se registraban al valor de adquisición, ajustado por inflación, y luego, por la aplicación de la Norma Ecuatoriana de Contabilidad (N.E.C.) No. 17 efectuada al 31 de marzo del 2000.

e. Impuesto a la Renta

La provisión para el impuesto a la renta se calcula utilizando la tasa de 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 Y EQUIPOS

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

	Saldo al 1 de enero US\$	Adiciones US\$	Saldo al 31 de diciembre US\$	Tasa anual de Depreciación %
Villas - Conjunto Manantial	1.022.418	4.600	1.027.018	5
Edificio	1.279.896	1.630	1.281.526	5
Muebles y enseres	6.894	-	6.894	10
Maquinaria y equipo	63.491	120	63.611	10
Vehículos	2.250	-	2.250	20
	<u>2.374.949</u>	<u>6.350</u>	<u>2.381.299</u>	
Menos: Depreciación Acumulada	(200.913)	(72.415)	(273.328)	
Terrenos	1.479.187	-	1.479.187	
Obras en curso	-	6.186	6.186	
	<u>3.653.223</u>	<u>(59.879)</u>	<u>3.593.344</u>	

NOTA 4 - PROPIEDADES Y EQUIPOS  
(Continuación)

La compañía tiene hipotecado su edificio y las villas del conjunto Manantial, como garantía de obligaciones bancarias y financieras.

NOTA 5 - OBLIGACIONES BANCARIAS Y FINANCIERAS

Las obligaciones bancarias y financieras al 31 de diciembre del 2001 comprenden:

a. Corto Plazo:

Comprende obligaciones con instituciones bancarias locales por US\$ 64.000 con una tasa anual de interés del 13%.

b. Largo Plazo:

Representa los saldos pendientes de los siguientes préstamos obtenidos de Alton Corporation (U.S.A.):

	INTERES %	CORRIENTE US\$	LARGO PLAZO US\$	TOTAL US\$	
- Préstamo pagadero en cuotas mensuales hasta diciembre del 2008	8	263.194	1.644.483	1.907.677	
- Préstamo pagadero en 60 cuotas mensuales a partir del mes de enero del 2003 (contempla un período de gracia de 3 años para el pago de capital e intereses)	12	-	556.609	556.609	
		<u>263.194</u>	<u>2.201.092</u>	<u>2.464.286</u>	(1)

(1) Préstamos garantizados con hipoteca sobre los bienes inmuebles de la compañía (Villas y Edificios).

NOTA 5 - OBLIGACIONES BANCARIAS Y FINANCIERAS  
(Continuación)

El siguiente es un detalle de los vencimientos hasta la fecha última de cancelación de la obligación a largo plazo:

<u>AÑO</u>	<u>US\$</u>
2002	263.194
2003	333.800
2004	352.266
2005	372.263
2006	393.925
2007	417.379
2008	331.459

NOTA 6 - CUENTAS Y TRANSACCIONES CON ACCIONISTAS Y  
COMPAÑIAS RELACIONADAS

Inversiones Inmobiliarias Guayaquil S.A. - (IGSA), es una compañía miembro de un grupo de compañías (que poseen accionistas comunes) comerciales, agropecuarias, inmobiliarias, de inversión y de prestación de servicios. Las transacciones que se realizan con estas compañías son básicamente de suministro de capital de trabajo, y de arrendamiento, prestación de servicios, asistencia contable - financiera, y mantenimiento de áreas comunes.

El siguiente es un detalle de las principales transacciones y saldos con compañías relacionadas al 31 de diciembre del 2001 sobre los que no se han estipulado ni intereses ni fecha de vencimiento:

**A. TRANSACCIONES**

Arriendos facturados	132.145
Honorarios por asistencia contable - financiera	19.187

**B. CUENTAS POR COBRAR:**

Accionistas

Inversiones Aries S.A.	784.302
	-----
	784.302

NOTA 6 - CUENTAS Y TRANSACCIONES CON ACCIONISTAS Y  
 COMPAÑIAS RELACIONADAS  
 (Continuación)

Relacionadas

Mecanos S.A.C.I.	196.416
Inmobiliaria la Y	16.392
Autocomercial del Litoral S.A. -	
Autocom Lit	13.016
Igsacorpus S.A.	5.372
Mecanización Cía. Ltda.	5.268
Rancho Brahman S.A.	1.880
Coserge Cía. Ltda.	638
Unidades S.A.	509
Otras Menores	35.451
	-----
	274.942
	-----
Total	1.059.244
	-----

**C. CUENTAS POR PAGAR**

Relacionadas

Unirepuestos S.A.	540.088
Florida & South América Investment.	21.587
	-----
Total	561.675
	=====

NOTA 7 - INVERSIONES EN ACCIONES

Las inversiones en acciones y su información relevante al 31 de diciembre del 2001 se detallan a continuación:

	Porcentaje de <u>Participación</u> US\$	Valor <u>Nominal</u> US\$	Valor <u>Patrimonial</u> <u>Proporcional</u> US\$	Valor en <u>Libros</u> US\$
Igsacorpus	50%	154	424.566	424.566
Mecsa	100%	200	18.488	550.000 (1)
Electroquil	0.5%	1		5.232
				-----
				979.798
				=====

(1) Las acciones representan un activo inmueble valorado en US\$ 606.570 según avalúo efectuado al año 2000.

NOTA 7 - INVERSIONES EN ACCIONES  
(Continuación)

El movimiento de las inversiones en acciones por el año terminado al 31 de diciembre del 2001 es el siguiente:

	<u>US\$</u>
Saldo inicial	1.200.000
(-) Ajuste al valor patrimonial proporcional	(220.202)
	-----
Saldo final	<u>979.798</u>

NOTA 8 - 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 9 - RESERVA POR VALUACION

Representa el efecto del ajuste de los bienes inmuebles a su valor de mercado realizado en el año 2000.

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

Durante el año 2001, la compañía compensó el saldo deudor de la cuenta reserva de capital por US\$ 271.355, con el saldo acreedor de la cuenta reserva por valuación.

NOTA 10 - COMPENSACION DE PERDIDAS DE AÑOS ANTERIORES CON  
APORTES FUTURA CAPITALIZACION.

La Junta General Ordinaria de Accionistas, celebrada el 28 de marzo del 2001, aprobó absorber el monto de pérdidas acumuladas al 31 de diciembre del 2000, con el valor de los aportes que los accionistas habían efectuado para futuras capitalizaciones.

NOTA 11 - DIFERENCIAS ENTRE REGISTROS CONTABLES Y ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros al 31 de diciembre del 2001, difieren de los registros contables, debido al ajuste de sus bienes inmuebles al valor de mercado, reflejado en los estados financieros del año 2000 y al reconocimiento de intereses causados al 31 de diciembre por US\$ 133.586, (US\$ 66.793 durante el año 2000 y US\$ 66.793 en el 2001) sobre un préstamo de Alton Corporation de US\$ 556.609, cuyo pago inicial de capital e intereses, fue renegociado en el mes de diciembre del 2000.

Las diferencias se presentan en las siguientes cuentas:

	<u>Según estados financieros</u>	<u>Según registros contables</u>	<u>Diferencia</u>
Propiedades y equipos	3.593.344	1.154.793	2.438.551
Cuentas por pagar - intereses	176.992	43.406	133.586
Patrimonio	2.354.646	49.681	2.304.965
Utilidad del ejercicio	(64.278)	(2.515)	(66.793)
Resultados acumulados	(130.514)	(3.072)	(133.586)

NOTA 12 - 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.