



ACEVEDO & ASOCIADOS

AUDITORES Y ASESORES

## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

27 de abril del 2003

### A los Accionistas y Miembros del Directorio de Inversiones Inmobiliarias Guayaquil S.A. - Igsa:

Hemos auditado los balances generales adjuntos de Inversiones Inmobiliarias Guayaquil S.A. - Igsa, al 31 de diciembre del 2002 y 2001 y los correspondientes estados de resultados, de evolución del patrimonio y de 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 nuestra auditoría.

Nuestras auditorías fueron efectuadas 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 nuestras auditorías proveen 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 Inversiones Inmobiliarias Guayaquil S.A. - Igsa, al 31 de diciembre del 2002 y 2001, los resultados de sus operaciones, la evolución del patrimonio y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, 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

### BALANCES GENERALES AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002 Y 2001 (Expresados en dólares estadounidenses)

	<u>2002</u>	<u>2001</u>
<u>ACTIVOS</u>		
Activo corriente		
Caja y bancos	9.118	7.316
Cuentas por cobrar:		
Clientes	13.845	25.545
Accionistas y Compañías Relacionadas	995.230	1.059.244
Impuestos Anticipados	19.610	13.379
Otras	34.903	5.941
Total de cuentas por cobrar	----- 1.063.588	----- 1.104.109
Gastos pagados por anticipado	----- 1.806	----- 1.722
Total Activo Corriente	----- 1.074.512	----- 1.113.147
Propiedades y equipos, neto	4.613.098	3.593.344
Inversiones en acciones	1.139.595	979.798
Total Activos	----- 6.827.205	----- 5.686.289
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>		
Pasivo corriente		
Obligaciones bancarias y financieras	-	64.000
Porción corriente de obligaciones a largo plazo	667.922	263.194
Cuentas por pagar:		
Compañías relacionadas	799.272	561.675
Intereses	300.594	176.992
Impuestos y otras cuentas por pagar	30.268	19.188
Total de cuentas por pagar	----- 1.130.134	----- 757.855
Total Pasivo Corriente	----- 1.798.056	----- 1.085.049
Depósitos en garantía	50.449	45.502
Obligaciones a largo plazo	2.736.286	2.201.092
Total Pasivo	----- 4.584.791	----- 3.331.643
Patrimonio, estado adjunto	2.242.414	2.354.646
Total Pasivos y Patrimonio	----- 6.827.205	----- 5.686.289

Las notas adjuntas forman parte integral de los estados financieros

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

**ESTADOS DE RESULTADOS**

**POR LOS AÑOS TERMINADOS EN 31 DE DICIEMBRE DEL 2002 Y 2001**

(Expresados en dólares estadounidenses)

	<u>2002</u>	<u>2001</u>
Ingresos:		
Arrendamientos	511.924	512.610
Administración de áreas comunes	108.761	108.640
	-----	-----
	620.685	621.250
	-----	-----
Costos y gastos:		
Gastos administrativos	(260.961)	(185.245)
Gastos de mantenimiento y áreas comunes	(133.238)	(105.299)
	-----	-----
	(394.199)	(290.544)
	-----	-----
Utilidad operacional	226.486	330.706
Otros ingresos (egresos)		
Ajuste de inversiones en sociedades, a su valor patrimonial proporcional	(1.254)	(220.202)
Intereses	(250.375)	(274.399)
Otros ingresos (egresos)	9.099	100.456
	-----	-----
Pérdida del ejercicio	(16.044)	(63.439)
Impuesto a la renta	-	(839)
	-----	-----
Pérdida neta del ejercicio	(16.044)	(64.278)
	=====	=====

Las notas adjuntas forman parte integral de los estados financieros

## INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL S.A. - IGSA

### ESTADOS DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO POR LOS AÑOS TERMINADOS EN 31 DE DICIEMBRE DEL 2002 Y 2001 (Expresados en dólares estadounidenses)

	Capital Suscrito	Aporte Futura Capitalización	Reserva Legal	Reserva por Valuación	Reserva de Capital	Resultados Acumulados	Total
Saldo al 1° de enero del 2001	308	1.209.692	154	2.712.934	(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	-	-
Pérdida del ejercicio	-	-	-	-	-	(64.278)	(64.278)
Saldo al 31 de diciembre del 2001	308	43.119	154	2.441.579	-	(130.514)	2.354.646
Incremento de capital	9.692	(9.692)	-	-	-	-	-
Depreciación del valor de revaluación de edificios y villas	-	-	-	(96.188)	-	-	(96.188)
Pérdida del ejercicio	-	-	-	-	-	(16.044)	(16.044)
Saldo al 31 de Diciembre del 2002	10.000	33.427	154	2.345.391	-	(146.558)	2.242.414

Las notas adjuntas forman parte integral de los estados financieros.

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

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EN 31 DE DICIEMBRE DEL 2002 Y 2001  
(Expresados en dólares estadounidenses)

	<u>2002</u>	<u>2001</u>
<b>Flujo de efectivo por actividades de operación:</b>		
Pérdida del ejercicio	(16.044)	(64.278)
	-----	-----
Ajustes que concilian la pérdida del ejercicio con el efectivo neto provisto por actividades de operación		
Depreciación de propiedades y equipo	73.144	72.415
Ajuste originado en valoración de inversiones al valor patrimonial proporcional	1.254	220.202
Utilidad en venta de activo fijo	(3.765)	-
Cambios en activos y pasivos de operaciones:		
Disminución (incremento) en cuentas por cobrar	40.521	(59.943)
Incremento de gastos pagados por anticipado	(84)	-
Incremento (disminución) en cuentas por pagar	372.280	(53.145)
	-----	-----
Total ajustes a la pérdida del ejercicio	483.350	179.529
	-----	-----
Efectivo neto provisto por actividades de operación	467.306	115.251
	-----	-----
<b>Flujo de efectivo por actividades de inversión:</b>		
Adiciones en propiedades y equipo	(1.206.750)	(12.536)
Incremento en inversiones en sociedades	(161.051)	-
Producto en venta de activo fijos	21.429	-
	-----	-----
Efectivo neto utilizado en actividades de Inversión	(1.346.372)	(12.536)
	-----	-----

Las notas adjuntas forman parte integral de los estados financieros.

## INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL S.A. - IGSA

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EN 31 DE DICIEMBRE DEL 2002 Y 2001  
(Expresados en dólares estadounidenses)  
(Continuación)

### Flujo de efectivo por actividades de financiamiento:

Incremento (disminución) en obligaciones bancarias, corto y largo plazo	875.921	(119.124)
Incremento (disminución) de depósitos en garantía	4.947	(2.666)
	-----	-----
Efectivo neto provisto (utilizado) en actividades de financiamiento	880.868	(121.790)
	-----	-----
Disminución neta del efectivo	1.802	(19.075)
<b>Efectivo al inicio del año</b>	7.316	26.391
	-----	-----
<b>Efectivo al final del año</b>	9.118	7.316
	=====	=====

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 2002 Y 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).

### **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.

## NOTA 3 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

## 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 equipos

- Los bienes inmuebles (Villas - Conjunto Manantial, edificios y terrenos), se muestran al valor de mercado determinado en avalúo efectuado por un perito independiente en el año 2000, de conformidad con lo estipulado a la Norma Ecuatoriana de Contabilidad N.E.C. 12 y la Superintendencia de Compañías.

La diferencia entre el valor del avalúo y el valor en libros a la fecha de revaluación, fue fijada en la cuenta Reserva por Valuación.

- Muebles y enseres, maquinarias y equipos y vehículos, se muestran al valor acumulado al 31 de diciembre del 2000, más las adiciones efectuadas a partir de esa fecha, registradas 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.

La depreciación de los activos se efectúa 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. Se carga a los resultados del ejercicio los valores correspondientes a la depreciación del valor en libros antes de la revaluación. La depreciación correspondiente al mayor valor de los activos originados en la revaluación, es cargada a la cuenta patrimonial de la reserva por valuación, en donde fue acreditado el mayor valor de dichos activos.

## c. Reconocimiento de ingresos

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

## d. Inversiones en sociedades

A partir del año 2001, 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.

## NOTA 4 - PROPIEDADES Y EQUIPOS

A continuación se presenta el movimiento de las propiedades y equipos durante los años 2002 y 2001:

	Saldo al 1° de enero del 2001		Saldo al 31 de Diciembre del 2001		Retiros US\$	Transferencias US\$	Saldo al 31 de diciembre del 2002		Tasa anual de Depreciación
	US\$	Adiciones US\$	US\$	Adiciones US\$			US\$	US\$	%
Villas - Conjunto Manantial	1.022.418	4.600	1.027.018	-	-	-	1.027.018	5	
Edificio	1.279.896	1.630	1.281.526	76.868	-	6.186	1.364.580	5	
Muebles y enseres	6.894	-	6.894	-	-	(1.369)	5.525	10	
Maquinaria y equipo	63.491	120	63.611	428	(25.851)	(1.760)	36.428	10	
Equipos de Computación	-	-	-	1.215	-	3.129	4.344	33	
Vehículos	2.250	-	2.250	-	-	-	2.250	20	
	<u>2.374.949</u>	<u>6.350</u>	<u>2.381.299</u>	<u>78.511</u>	<u>(25.851)</u>	<u>6.186</u>	<u>2.440.145</u>		
Menos: Depreciación Acumulada	(200.913)	(72.415)	(273.328)	(169.332) (1)	8.187	-	(434.473)		
Terrenos	1.479.187	-	1.479.187	1.128.239	-	-	2.607.426		
Obras en curso	-	6.186	6.186	-	-	(6.186)	-		
Valor neto	<u>3.653.223</u>	<u>(59.879)</u>	<u>3.593.344</u>	<u>1.037.418</u>	<u>(17.664)</u>	<u>-</u>	<u>4.613.098</u>		

(1) Incluye US\$ 96.188 correspondientes a la Depreciación de Activos Reevaluados, valor que fue registrado contra la cuenta patrimonial Reserva por valuación.

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 financieras al 31 de diciembre del 2002 comprenden 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	475.596	1.422.003	1.897.599	
- Préstamo pagadero en cuotas mensuales hasta diciembre del 2012	12	81.004	868.996	950.000	
- 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	111.322	445.287	556.609	
		<u>667.922</u>	<u>2.736.286</u>	<u>3.404.208</u>	(1)

NOTA 5 - OBLIGACIONES BANCARIAS Y FINANCIERAS  
(Continuación)

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

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	278.522
2003	389.400
2004	414.915
2005	442.857
2006	473.472
2007	507.015
2008	432.462
2009	113.813
2010	128.248
2011	144.513
2012	78.991
	-----
	<u>3.404.208</u>

NOTA 6 - CUENTAS Y TRANSACCIONES CON ACCIONISTAS Y  
COMPAÑÍAS 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, prestación de servicios, asistencia contable - financiera, y arrendamiento de locales incluyendo el mantenimiento de áreas comunes.

El siguiente es un detalle de las principales transacciones y saldos con compañías relacionadas al 31 de diciembre del 2001 y 2002 sobre los que no se han estipulado ni intereses ni fecha de vencimiento:

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

	<u>2002</u>	<u>2001</u>
<b>A. TRANSACCIONES</b>		
Arriendo de locales	145.500	132.145
Honorarios por asistencia contable - financiera	17.360	19.187
<b>B. CUENTAS POR COBRAR:</b>		
<u>Accionistas</u>		
Inversiones Aries S.A.	742.622	784.302
	-----	-----
	742.622	784.302
<u>Relacionadas</u>		
Mecanos S.A.C.I.	164.870	196.416
Inverital	22.000	-
Inmobiliaria la Y	16.392	16.392
Talleres Internacionales	6.839	-
Igsacorpus S.A.	3.139	5.372
Mecanización Cía. Ltda.	5.267	5.268
Rancho Brahman S.A.	1.880	1.880
Coserge Cía. Ltda.	18.638	638
Mecca	5.967	-
Otras Menores	7.616	48.916
	-----	-----
	252.608	274.942
	-----	-----
Total	995.230	1.059.244
	-----	-----
<b>C. CUENTAS POR PAGAR</b>		
<u>Relacionadas</u>		
Unirepuestos S.A.	777.685	540.088
Florida & South América Investment.	21.587	21.587
	-----	-----
Total	799.272	561.675
	=====	=====

## NOTA 7 - INVERSIONES EN ACCIONES

Las inversiones en acciones y su información relevante al 31 de diciembre del 2002 se detallan a continuación:

	Porcentaje de Participación US\$	Valor Nominal US\$	Valor Patrimonial Proporcional US\$	Valor en Libros US\$
Igsacorpus	50%	154	423.312	423.312
Mecsa	100%	200	12.673	550.051 (1)
Electroquil	0.5%	1	-	5.232
Lygsa S.A.	100%			161.000 (2)
				<u>1.139.595</u>

- (1) Las acciones representan un activo inmueble valorado en US\$ 606.570 según avalúo efectuado al año 2000.
- (2) Las acciones representan un bien inmueble, ubicado en la ciudad de Manta.

El movimiento de las inversiones en acciones por los años terminados al 31 de diciembre del 2002 y 2001 es el siguiente:

	<u>2002</u> US\$	<u>2001</u> US\$
Saldo inicial	979.798	1.200.000
(-) Ajuste al valor patrimonial proporcional	(1.254)	(220.202)
(+) Compra de acciones	161.051	-
Saldo final	<u>1.139.595</u>	<u>979.798</u>

## NOTA 8 - RESERVA LEGAL

De acuerdo con la legislación en vigor la compañía debe apropiarse 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 - CAPITAL**

Durante el año 2001, se incrementó el capital suscrito de la compañía en la suma de US\$ 9.692, mediante la capitalización de parte de la cuenta patrimonial de aportes futura capitalización (US\$ 9.692).

El capital suscrito está representado por 250.000 de acciones de un valor nominal de US\$ 0.004 cada una.

**NOTA 13 - 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.