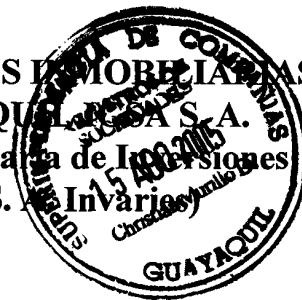


INVERSIONES INMOBILIARIAS  
GUAYAQUIL S.A.  
(Una Subsidiaria de Inversiones  
Aries S.A. Invario)



---

**Estados Financieros**  
Años terminados en Diciembre 31, 2004 y 2003  
Con Informe de los Auditores Independientes



**BDO Stern Cía. Ltda.**  
Auditores

Avenida Amazonas N21-276 y Carrión,  
Edificio Londres Piso 5  
Telf: (593 2) 254-4024 Fax: (593 2) 223-2621  
P.O. Box: 17-11-5058 CCI  
Quito – Ecuador  
Web Site: [www.bdo-ecuador.com](http://www.bdo-ecuador.com)

## Informe de los Auditores Independientes

Al Accionista y Junta Directiva de  
Inversiones Inmobiliarias Guayaquil IGSA S. A.  
Guayaquil, Ecuador

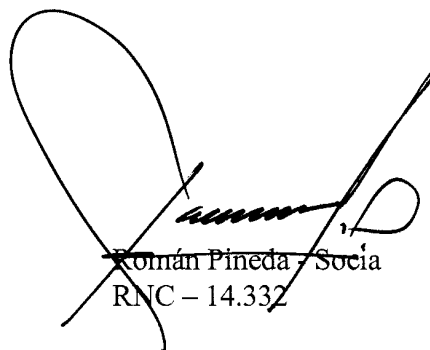
1. Hemos auditado el balance general que se adjunta de la Compañía Inversiones Inmobiliarias Guayaquil IGSA S. A. (Una Subsidiaria de Inversiones Aries S. A. Invaries) al 31 de diciembre del 2004 y los correspondientes estados de resultados, evolución del patrimonio y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la Administración de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría. Los estados financieros al 31 de diciembre del 2003, que se presentan con propósitos comparativos, fueron auditados por otros auditores externos, cuyo informe de fecha 2 de julio del 2004 contiene una opinión sin salvedades.
2. Excepto por lo mencionado en el párrafo tercero, nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Auditoría. Esas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen exposiciones erróneas e inexactas de carácter significativo. Una auditoría 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 relevantes hechas por la administración, así como una evaluación general de los estados financieros en su conjunto. Consideramos que nuestra auditoría proporciona una base razonable para nuestra opinión.
3. Como se menciona en la Nota E a los estados financieros adjuntos, al 31 de diciembre del 2004, la Compañía posee inversiones en acciones en compañías subsidiarias, las cuales están registradas al costo reexpresado. De acuerdo con la Norma Ecuatoriana de Contabilidad No. 19, se requiere de estados financieros consolidados con las compañías subsidiarias, en razón de esta circunstancia, no nos fue posible determinar los efectos sobre los estados financieros adjuntos.

9 de Octubre 100 y Malecón,  
Edificio La Previsora Piso 25 Oficina 2505  
Telf: (593 4) 256-5394 Fax: (593 4) 256-1433  
P.O. Box: 09-01-3493  
Guayaquil – Ecuador

4. En nuestra opinión, excepto por los efectos de aquellos ajustes, de haberse requerido alguno, que pudieran haberse determinado como necesarios, si no hubiera existido la limitación mencionada en el párrafo tercero, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente en todos los aspectos significativos, la situación financiera de Inversiones Inmobiliarias Guayaquil IGSA S. A. (Una Subsidiaria de Inversiones Aries S. A. Invaries), al 31 de diciembre del 2004, los resultados de sus operaciones, la evolución del patrimonio y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Ecuatorianas de Contabilidad.
5. Estos estados financieros deben leerse conjuntamente con los estados financieros consolidados de Inversiones Aries S. A. Invaries y Subsidiarias.
6. Nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía, como agente de retención y percepción por el ejercicio terminado el 31 de diciembre del 2004, se emite por separado.



Junio 10, 2005  
RNAE No. 193



Román Pineda - Socia  
RNC - 14.332

**Inversiones Inmobiliarias Guayaquil IGSA S. A.**  
**(Una Subsidiaria de Inversiones Aries S. A. Invaries)**

**Balances Generales**

**(Expresados en dólares)**

| <b>Diciembre 31,</b>                                | <b>2004</b>      | <b>2003</b>      |
|-----------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Activos</b>                                      |                  |                  |
| <b>Activos corrientes:</b>                          |                  |                  |
| Efectivo (Nota A)                                   | 27,377           | 14,337           |
| Cuentas por cobrar (Nota B)                         | 1,320,620        | 1,139,024        |
| Gastos pagados por anticipado (Nota C)              | 50,880           | 35,543           |
| <b>Total activos corrientes</b>                     | <b>1,398,877</b> | <b>1,188,904</b> |
| Propiedades, mobiliario y equipos (Nota D)          | 6,092,521        | 5,125,054        |
| Inversiones permanentes (Nota E)                    | 1,118,138        | 1,125,249        |
|                                                     | <b>8,609,536</b> | <b>7,439,207</b> |
| <b>Pasivos y patrimonio del accionista</b>          |                  |                  |
| <b>Pasivos corrientes:</b>                          |                  |                  |
| Cuentas por pagar (Nota F)                          | 981,412          | 1,108,307        |
| Intereses acumulados por pagar (Nota G)             | 837,899          | 522,069          |
| Porción corriente del pasivo a largo plazo (Nota H) | 1,511,269        | 1,027,679        |
| <b>Total pasivos corrientes</b>                     | <b>1,819,311</b> | <b>1,630,376</b> |
| Pasivo a largo plazo (Nota H)                       | 3,127,025        | 2,532,701        |
| Otros pasivos (Nota I)                              | 56,576           | 60,288           |
| <b>Total pasivos</b>                                | <b>5,002,912</b> | <b>4,223,365</b> |
| <b>Patrimonio del accionista:</b>                   |                  |                  |
| Capital social (Nota K)                             | 10,000           | 10,000           |
| Aportes para futuras capitalizaciones (Nota L)      | 33,427           | 33,427           |
| Reserva legal (Nota M)                              | 154              | 154              |
| Reserva facultativa (Nota N)                        | 557              | 557              |
| Reserva por valuación (Nota O)                      | 2,297,295        | 2,297,295        |
| Pérdidas acumuladas (Nota P)                        | (246,078)        | (153,270)        |
| <b>Total patrimonio del accionista</b>              | <b>2,095,355</b> | <b>2,188,163</b> |
|                                                     | <b>7,098,267</b> | <b>6,411,528</b> |

Ver políticas de contabilidad significativas  
y notas a los estados financieros.

**Inversiones Inmobiliarias Guayaquil IGSA S. A.**  
**(Una Subsidiaria de Inversiones Aries S. A. Invaries)**

**Estados de Resultados**

**(Expresados en dólares)**

| <b>Años terminados en Diciembre 31,</b>                         | <b>2004</b>      | <b>2003</b>      |
|-----------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Ingresos:</b>                                                |                  |                  |
| Arriendos                                                       | 626,653          | 597,560          |
| Expensas por áreas comunes                                      | 134,881          | 132,440          |
| <b>Total ingresos</b>                                           | <b>761,534</b>   | <b>730,000</b>   |
| <b>Costo y gastos:</b>                                          |                  |                  |
| Costo de mantenimiento y áreas comunes                          | (132,023)        | (129,955)        |
| Gastos operativos                                               | (162,530)        | (165,066)        |
| Depreciación                                                    | (147,175)        | (72,968)         |
| Amortización de seguros                                         | (18,966)         | (16,637)         |
| <b>Total costos y gastos</b>                                    | <b>(460,694)</b> | <b>(384,626)</b> |
| <b>Utilidad en operación</b>                                    | <b>300,840</b>   | <b>345,374</b>   |
| <b>Otros (gastos) ingresos:</b>                                 |                  |                  |
| Gastos financieros, neto                                        | (386,903)        | (356,533)        |
| (Pérdida) utilidad en inversiones en acciones                   | (7,001)          | 3,888            |
| Otros ingresos, neto                                            | 256              | 1,116            |
| <b>Pérdida neta</b>                                             | <b>(92,808)</b>  | <b>(6,155)</b>   |
| <b>Pérdida neta por acción</b>                                  | <b>(0.3712)</b>  | <b>(0.0246)</b>  |
| <b>Promedio ponderado del número de acciones en circulación</b> | <b>250,000</b>   | <b>250,000</b>   |

Ver políticas de contabilidad significativas  
y notas a los estados financieros.

**Inversiones Inmobiliarias Guayaquil IGSA S. A.**  
**(Una Subsidiaria de Inversiones Aries S. A. Invaries)**

**Estados de Evolución del Patrimonio**

**(Expresados en dólares)**

| <b>Años terminados en Diciembre 31,</b>      | <b>2004</b>      | <b>2003</b>      |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Capital social</b>                        |                  |                  |
| Saldo inicial y final                        | 10,000           | 10,000           |
| <b>Aportes para futuras capitalizaciones</b> |                  |                  |
| Saldo inicial y final                        | 33,427           | 33,427           |
| <b>Reserva legal</b>                         |                  |                  |
| Saldo inicial y final                        | 154              | 154              |
| <b>Reserva facultativa</b>                   |                  |                  |
| Saldo inicial y final                        | 557              | 557              |
| <b>Reserva por valuación</b>                 |                  |                  |
| Saldo inicial                                | 2,297,295        | 2,345,389        |
| Ajuste por depreciación                      | -                | (48,094)         |
| Saldo final                                  | 2,297,295        | 2,297,295        |
| <b>Pérdidas acumuladas</b>                   |                  |                  |
| Saldo inicial                                | (153,270)        | (147,115)        |
| Pérdida neta                                 | (92,808)         | (6,155)          |
| Saldo final                                  | (246,078)        | (153,270)        |
| <b>Total patrimonio del accionista</b>       | <b>2,095,355</b> | <b>2,188,163</b> |

Ver políticas de contabilidad significativas  
y notas a los estados financieros.

**Inversiones Inmobiliarias Guayaquil IGSA S. A.**  
**(Una Subsidiaria de Inversiones Aries S. A. Invaries)**

**Estados de Flujos de Efectivo**

**(Expresados en dólares)**

| <b>Años terminados en Diciembre 31,</b>                                            | <b>2004</b>        | <b>2003</b>      |
|------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|------------------|
| <b>Flujos de efectivo por las actividades de operación:</b>                        |                    |                  |
| Efectivo recibido de clientes                                                      | 751,009            | 1,098,658        |
| Efectivo pagado a proveedores y empleados                                          | (630,424)          | (493,413)        |
| Intereses pagados                                                                  | (71,073)           | (166,270)        |
| Otros ingresos                                                                     | 256                | 1,116            |
| <b>Efectivo neto provisto por las actividades de operación</b>                     | <b>49,768</b>      | <b>440,091</b>   |
| <b>Flujos de efectivo por las actividades de inversión:</b>                        |                    |                  |
| Pago por compra de propiedades, mobiliario y equipos                               | (1,114,642)        | (630,771)        |
| Disminución en inversiones en acciones                                             | -                  | 18,235           |
| Disminución en otros activos                                                       | -                  | 221,870          |
| <b>Efectivo neto utilizado en actividades de inversión</b>                         | <b>(1,114,642)</b> | <b>(390,666)</b> |
| <b>Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento:</b>                   |                    |                  |
| Efectivo recibido (pagado) por obligaciones bancarias, neto                        | 1,077,914          | (44,206)         |
| <b>Efectivo neto provisto por (utilizado en) las actividades de financiamiento</b> | <b>1,077,914</b>   | <b>(44,206)</b>  |
| <b>Aumento neto de efectivo</b>                                                    | <b>13,040</b>      | <b>5,219</b>     |
| <b>Efectivo al inicio del año</b>                                                  | <b>14,337</b>      | <b>9,118</b>     |
| <b>Efectivo al final del año</b>                                                   | <b>27,377</b>      | <b>14,337</b>    |

Ver políticas de contabilidad significativas  
y notas a los estados financieros.

**Inversiones Inmobiliarias Guayaquil IGSA S. A.**  
**(Una Subsidiaria de Inversiones Aries S. A. Invaries)**

**Conciliaciones de la pérdida neta con el efectivo neto  
provisto por las actividades de operación**

**(Expresadas en dólares)**

| <b>Años terminados en Diciembre 31,</b>                                                                           | <b>2004</b>   | <b>2003</b>    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|----------------|
| <b>Pérdida neta</b>                                                                                               | (92,808)      | (6,155)        |
| <b>Ajustes para conciliar la pérdida neta con el efectivo neto<br/>provisto por las actividades de operación:</b> |               |                |
| Depreciación                                                                                                      | 147,175       | 72,968         |
| Amortización de seguros                                                                                           | 18,966        | 16,637         |
| Utilidad (pérdida) en inversiones en acciones                                                                     | 7,001         | (3,888)        |
| Ajustes en propiedades, mobiliario y equipos                                                                      | -             | (2,250)        |
| <b>Cambios en activos y pasivos operativos:</b>                                                                   |               |                |
| Aumento en cuentas por cobrar                                                                                     | (181,486)     | (95,046)       |
| Aumento en gastos pagados por anticipado                                                                          | (34,303)      | (30,764)       |
| (Disminución) aumento en cuentas por pagar                                                                        | (126,895)     | 288,487        |
| Aumento en intereses acumulados por pagar                                                                         | 315,830       | 190,263        |
| (Disminución) aumento en otros pasivos                                                                            | (3,712)       | 9,839          |
| <b>Efectivo neto provisto por las actividades de operación</b>                                                    | <b>49,768</b> | <b>440,091</b> |

Ver políticas de contabilidad significativas  
y notas a los estados financieros.



# **Inversiones Inmobiliarias Guayaquil IGSA S. A.**

## **(Una Subsidiaria de Inversiones Aries S. A. Invaries)**

### **Políticas de Contabilidad Significativas**

---

#### **Descripción del negocio**

Inversiones Inmobiliarias Guayaquil IGSA S. A., fue constituida mediante escritura pública otorgada en Guayaquil el 19 de agosto de 1975. Tiene por objeto social dedicarse a la industria de la construcción y actividades inmobiliarias, en todas sus ramas, especialmente en la compra, venta, alquiler y sistema de propiedad horizontal, de edificios públicos y privados, para viviendas, oficinas y otros menesteres. Sus operaciones las realiza con personal de Mecanos S.A.C.I., compañía relacionada.

La Compañía es poseída íntegramente por Inversiones Aries S. A. Invaries.

#### **Bases de presentación**

La Compañía mantiene sus registros contables en Dólares y de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC).

Las políticas de contabilidad que sigue la Compañía están de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad, las cuales requieren que la gerencia efectúe ciertas estimaciones y utilice ciertos supuestos, que afectan las cifras reportadas de activos y pasivos, la revelación de contingencias activas y pasivas a la fecha de los estados financieros, así como las cifras reportadas de ingresos y gastos durante el período corriente. Las estimaciones más significativas en relación con los estados financieros adjuntos se refieren a la depreciación de propiedades, mobiliario y equipos. Aun cuando pueden llegar a diferir de su efecto final, la gerencia considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en las circunstancias.

#### **Propiedades, mobiliario y equipos**

Las propiedades, mobiliario y equipos (excepto terrenos y edificios) se encuentran registradas a su costo reexpresado (para los bienes adquiridos hasta el 31 de marzo del 2000) y al costo de adquisición (para las adiciones efectuadas a partir de esa fecha).

Los terrenos y edificios están registrados al costo revaluado, según estudio efectuado por un perito independiente en diciembre del 2000. Como contrapartida del mayor valor de estos activos se registró un crédito en la cuenta patrimonial Reserva por Valuación.

Las erogaciones por mantenimiento y reparación se cargan a gastos al incurrirse, mientras que las mejoras de importancia se capitalizan. La depreciación se calcula de acuerdo con el método de línea recta, tomando como base la vida útil estimada de los activos relacionados.

**Inversiones Inmobiliarias Guayaquil IGSA S. A.**  
**(Una Subsidiaria de Inversiones Aries S. A. Invaries)**

**Políticas de Contabilidad Significativas**

---

Las tasas de depreciación anual de estos activos, son las siguientes:

| Activos               | Tasas |
|-----------------------|-------|
| Edificios             | 5%    |
| Muebles y enseres     | 10%   |
| Vehículos             | 20%   |
| Equipo de computación | 33%   |

**Inversiones permanentes**

Las inversiones en acciones están registradas al costo de adquisición.

Las Normas Ecuatorianas de Contabilidad, establecen que cuando existen inversiones en acciones en compañías subsidiarias con una participación mayor al 50%, se requiere que la Compañía prepare estados financieros consolidados con las compañías subsidiarias, para presentar razonablemente su situación financiera, los resultados de las operaciones, la evolución del patrimonio y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha.

La Compañía no ha consolidado los estados financieros de aquellas empresas subsidiarias cuya participación es mayor al 50%. Las inversiones en acciones que representan el 100% de su participación en compañías subsidiarias están respaldadas por bienes inmuebles valuados a su precio de realización.

**Reconocimiento de ingresos**

Los ingresos por arrendamientos y las expensas por áreas comunes son registrados como tal cuando son facturados.

**Provisión para jubilación patronal y desahucio**

Debido a que la Compañía no tiene empleados en relación directa de dependencia y que contrata con una compañía relacionada los servicios de personal, la Administración considera que la Compañía no está obligada a constituir provisiones para los beneficios de jubilación patronal, indemnizaciones por desahucio, participación de empleados en las utilidades u otros beneficios establecidos en las leyes laborales.

**Pérdida por acción**

La Compañía determina la pérdida neta por acción según la Norma Ecuatoriana de Contabilidad No. 23 "Utilidades por Acción". Según este pronunciamiento las utilidades por acción se deben calcular dividiendo la utilidad o pérdida neta del período atribuible a los accionistas ordinarios para el número promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el período.

**Inversiones Inmobiliarias Guayaquil IGSA S. A.**  
**(Una Subsidiaria de Inversiones Aries S. A. Invaries)**

**Políticas de Contabilidad Significativas**

---

De acuerdo con la ley ecuatoriana, las acciones comunes en ocasiones son emitidas después de algunos meses de haber recibido el capital por dichas acciones. Sin embargo, para propósitos de calcular el promedio ponderado del número de acciones comunes vigentes, las acciones comunes son consideradas vigentes desde la fecha en la cual se realizó el aporte de capital.

---

**Inversiones Inmobiliarias Guayaquil IGSA S. A.**  
**(Una Subsidiaria de Inversiones Aries S. A. Invaries)**

**Notas a los Estados Financieros**

**(Expresadas en dólares)**

**A. Efectivo**

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

| Diciembre 31,               | 2004   | 2003   |
|-----------------------------|--------|--------|
| Caja general                | 140    | 135    |
| International Bank of Miami | 8,463  | 129    |
| Banco Amazonas S. A.        | 18,774 | 14,073 |
|                             | 27,377 | 14,337 |

**B. Cuentas por cobrar**

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

| Diciembre 31,                   | 2004      | 2003      |
|---------------------------------|-----------|-----------|
| Compañías relacionadas (Nota Q) | 1,087,533 | 1,107,025 |
| Clientes                        | 35,713    | 25,188    |
| Impuesto al Valor Agregado      | 185,804   | 1,359     |
| Empleados                       | -         | 80        |
| Otras                           | 11,570    | 5,372     |
|                                 | 1,320,620 | 1,139,024 |

**C. Gastos pagados por anticipado**

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

| Diciembre 31,                        | 2004   | 2003   |
|--------------------------------------|--------|--------|
| Seguros                              | 2,264  | 2,966  |
| Anticipo de impuesto a la renta      | -      | 3,062  |
| Impuestos retenidos por clientes (1) | 48,616 | 29,515 |
|                                      | 50,880 | 35,543 |

(1) Incluye aproximadamente 11,000 que corresponde a retenciones en la fuente de impuesto a la renta aplicadas por clientes, con una antigüedad mayor a tres años.

**Inversiones Inmobiliarias Guayaquil IGSA S. A.**  
**(Una Subsidiaria de Inversiones Aries S. A. Invaries)**

**Notas a los Estados Financieros**

**(Expresadas en dólares)**

**D. Propiedades,  
mobiliario  
y equipos**

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

| Diciembre 31,                |     | 2004      | 2003      |
|------------------------------|-----|-----------|-----------|
| Terrenos                     | (1) | 2,707,426 | 2,607,426 |
| Edificios                    | (1) | 4,013,615 | 2,391,598 |
| Equipo de oficina            |     | 36,426    | 36,426    |
| Vehículos                    |     | 24,564    | 24,564    |
| Muebles y enseres            |     | 5,525     | 5,525     |
| Equipos de computación       |     | 5,425     | 5,425     |
| Construcciones en curso      | (2) | -         | 607,375   |
|                              |     | 6,792,981 | 5,678,339 |
| Menos depreciación acumulada | (3) | 700,460   | 553,285   |
|                              |     | 6,092,521 | 5,125,054 |

(1) Con fecha 24 de diciembre de 1999, se constituyó hipoteca abierta por una cuantía indeterminada sobre el terreno, edificaciones y el conjunto residencial "El Manantial" de propiedad de la Compañía a favor de la Compañía Alton Corporation en garantía de las obligaciones presentes así como de aquellas obligaciones que surjan en el futuro. (Nota H (1)).

(2) Corresponde a la construcción de un galpón para bodegas de alquiler concluido en septiembre del 2004. El monto total de esta construcción fue de aproximadamente 1,622,000.

(3) Incluye aproximadamente 144,200 correspondiente a la depreciación de activos revaluados, valor que fue registrado contra la cuenta patrimonial reserva por valuación en períodos anteriores.

**Inversiones Inmobiliarias Guayaquil IGSA S. A.**  
**(Una Subsidiaria de Inversiones Aries S. A. Invaries)**

**Notas a los Estados Financieros**

**(Expresadas en dólares)**

El movimiento de las propiedades, mobiliario y equipos, fue como sigue:

|                                   | 2004      | 2003      |
|-----------------------------------|-----------|-----------|
| <b>Costo:</b>                     |           |           |
| Saldo inicial                     | 5,678,339 | 5,047,568 |
| Adiciones (1)                     | 1,114,642 | 630,771   |
| Saldo final                       | 6,792,981 | 5,678,339 |
| <b>Depreciación acumulada:</b>    |           |           |
| Saldo inicial                     | 553,285   | 434,473   |
| Gasto del año                     | 147,175   | 72,968    |
| Depreciación de la revalorización | -         | 48,094    |
| Ajustes                           | -         | (2,250)   |
| Saldo final                       | 700,460   | 553,285   |

(1) Incluye la adquisición de un terreno que según escritura pública de compra-venta está valorado en 20,000.

En diciembre del año 2000, tomando como base la Resolución No.00.Q.ICL.013 de fecha 10 de agosto del 2000, la Compañía registró los terrenos y edificaciones al valor de mercado, el cual fue realizado por un perito calificado por la Superintendencia de Compañías, encontrándose debidamente notariado y legalizado por un total de 2,597,213. A la fecha del avalúo, las edificaciones se encontraban totalmente depreciadas; sin embargo, la Compañía ha considerado una nueva vida útil estimada de 20 años para las edificaciones, calculada a partir de enero de 1991.

**Inversiones Inmobiliarias Guayaquil IGSA S. A.**  
**(Una Subsidiaria de Inversiones Aries S. A. Invaries)**

**Notas a los Estados Financieros**

**(Expresadas en dólares)**

**E. Inversiones permanentes**

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

| Diciembre 31,  | % de tenencia | Valor patrimonial proporcional | Costo 2004 | Costo 2003 |
|----------------|---------------|--------------------------------|------------|------------|
| Mecsa S. A.    | 100.0         | 4,850                          | 550,052    | 550,052    |
| Igsacorp S. A. | 50.0          | 401,694                        | 401,964    | 408,965    |
| Lygsa S. A.    | 100.0         | 160,384                        | 160,890    | 161,000    |
| Electroquil    | 0.5           | -                              | 5,232      | 5,232      |
|                |               |                                | 1,118,138  | 1,125,249  |

(1) La Norma Ecuatoriana de Contabilidad No. 19 determina que la Compañía que posea inversiones en compañías subsidiarias, cuya participación es mayor al 50%, debe presentar estados financieros consolidados; sin embargo, al 31 de diciembre del 2004 y 2003 la Compañía no ha procedido a consolidar los estados financieros con sus subsidiarias.

Los estados financieros no auditados de las subsidiarias al 31 de diciembre del 2004, muestran las siguientes cifras de importancia:

|                               | Mecsa S. A. | Igsacorp S. A. | Lygsa S. A. |
|-------------------------------|-------------|----------------|-------------|
| Total activos                 | 14,967      | 807,142        | 1,306       |
| Total pasivos                 | 10,117      | 3,754          | 506         |
| Patrimonio de los accionistas | 4,850       | 803,388        | 160,384     |
| Pérdida neta                  | (3,289)     | (3,785)        | -           |

**F. Cuentas por pagar**

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

| Diciembre 31,                   |     | 2004    | 2003      |
|---------------------------------|-----|---------|-----------|
| Compañías relacionadas (Nota Q) |     | 689,638 | 689,233   |
| Anticipos de clientes           | (1) | 238,768 | 380,000   |
| Proveedores                     |     | 50,301  | 21,616    |
| Acreedores varios               |     | 2,089   | 16,514    |
| Retenciones por pagar           |     | 616     | 944       |
|                                 |     | 981,412 | 1,108,307 |

**Inversiones Inmobiliarias Guayaquil IGSA S. A.**  
**(Una Subsidiaria de Inversiones Aries S. A. Invaries)**

**Notas a los Estados Financieros**

**(Expresadas en dólares)**

(1) Corresponde al pago de un año adelantado por el arriendo de las bodegas construidas en el presente año.

**G. Intereses acumulados por pagar**

Al 31 de diciembre del 2004 y 2003, corresponden a intereses por pagar al Internacional Bank of Miami.

**H. Pasivo a largo plazo**

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

| Diciembre 31,                                                                                             | 2004      | 2003      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|
| <b>Alton Corporation:</b>                                                                                 |           |           |
| Préstamo por 2,039,595, al 8% de interés anual, con pagos mensuales y vencimiento en diciembre del 2008.  | 1,865,083 | 1,872,600 |
| Préstamo por 1,266,610, al 12% de interés anual, con pagos mensuales y vencimiento en diciembre del 2013. | 1,266,611 | -         |
| Préstamo por 950,000, al 12% de interés anual, con pagos mensuales y vencimiento en junio del 2012.       | 950,000   | 950,000   |
| Préstamo por 556,600, al 12% de interés anual, con pagos mensuales y vencimiento en noviembre del 2007.   | 556,600   | 556,600   |
| Préstamo por 181,180, sin vencimiento ni interés.                                                         | -         | 181,180   |
|                                                                                                           | 4,638,294 | 3,560,380 |
| Menos porción corriente del pasivo a largo plazo                                                          | 1,511,269 | 1,027,679 |
|                                                                                                           | 3,127,025 | 2,532,701 |

(1) Estas operaciones están registradas en el Banco Central del Ecuador, según lo establecido por la Ley de Régimen Tributario Interno; además están garantizadas con hipoteca sobre bienes inmuebles (Nota D (1)).



**Inversiones Inmobiliarias Guayaquil IGSA S. A.**  
**(Una Subsidiaria de Inversiones Aries S. A. Invaries)**

**Notas a los Estados Financieros**

**(Expresadas en dólares)**

Los vencimientos del pasivo a largo plazo, son los siguientes:

| Años                  | 2004      | 2003      |
|-----------------------|-----------|-----------|
| 2005                  | -         | 442,382   |
| 2006                  | 593,676   | 487,053   |
| 2007                  | 644,202   | 524,057   |
| 2008                  | 567,847   | 432,463   |
| 2009                  | 266,368   | 113,814   |
| 2010                  | 300,150   | 128,248   |
| 2011                  | 338,216   | 144,513   |
| 2012                  | 297,260   | 78,991    |
| 2013                  | 119,306   | -         |
| Otros sin vencimiento | -         | 181,180   |
|                       | 3,127,025 | 2,532,701 |

**I. Otros pasivos**

Al 31 de diciembre del 2004, corresponden a garantías recibidas, de clientes, de acuerdo a los términos contractuales contenidos en los contratos de arriendo suscritos con los arrendatarios.

**J. Impuesto a la renta**

Al 31 de diciembre del 2004 y 2003, la Compañía no determinó base imponible para el cálculo del impuesto a la renta.

El Servicio de Rentas Internas en el literal b) del Art. 23 de la Ley No. 2001-41 (Ley de Reforma Tributaria) publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 325 del 14 de Mayo del 2001, dispuso que a partir del año 2001, las sociedades calcularán el impuesto causado aplicando la tarifa del 15% sobre el valor de las utilidades que reinviertan en el país y la tarifa del 25% sobre el resto de utilidades.

La Compañía no ha sido revisada por parte de las autoridades fiscales desde el inicio de sus operaciones.

**K. Capital social**

Al 31 de diciembre del 2004 y 2003 está constituido por 250.000 acciones comunes, autorizadas, suscritas y en circulación, a valor nominal de 0.04 dólares cada una.

**Inversiones Inmobiliarias Guayaquil IGSA S. A.**  
**(Una Subsidiaria de Inversiones Aries S. A. Invaries)**

**Notas a los Estados Financieros**

**(Expresadas en dólares)**

---

|                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>L. Aportes para futuras capitalizaciones</b> | Corresponden a valores entregados por los accionistas en períodos anteriores como aportes para futuras capitalizaciones.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>M. Reserva legal</b>                         | La Ley de Compañías del Ecuador requiere que por lo menos el 10% de la utilidad líquida anual sea apropiada como reserva legal, hasta que ésta alcance como mínimo el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentar el capital.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>N. Reserva facultativa</b>                   | Corresponde a la apropiación de las utilidades de ejercicios anteriores de acuerdo a resoluciones que constan en actas de Junta General del Accionista.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>O. Reserva por valuación</b>                 | <p>Se registra como contrapartida de los ajustes a valor de mercado de las propiedades (terrenos y edificios), según Resolución No.00.Q.ICL.013 de fecha 10 de agosto del 2000 emitida por la Superintendencia de Compañías. Hasta el año 2003, también se afectó esta cuenta por el gasto de depreciación sobre el revalúo de estos activos.</p> <p>El saldo acreedor de esta cuenta no puede distribuirse como dividendos en efectivo, tampoco cancelar la parte insoluta del capital suscrito, pudiendo ser objeto de capitalización en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubiere.</p>                                                                                                                                                     |
| <b>P. Pérdidas acumuladas</b>                   | Los estados financieros adjuntos fueron preparados considerando que la Compañía continuará como un negocio en marcha. La pérdida neta por los años terminados al 31 de diciembre del 2004 y 2003 fue de 92,808 y 6,155 respectivamente y mantiene pérdidas acumuladas de 246,078 en el 2004 y 153,270 en el 2003; adicionalmente, la Compañía presenta un capital de trabajo negativo de 1,931,703 y 1,469,151, respectivamente. El futuro de la Compañía dependerá de la habilidad de su administración para obtener fondos adicionales para el normal desenvolvimiento de sus operaciones, así como generar operaciones rentables. Los estados financieros no incluyen ningún ajuste relacionado con la recuperación y clasificación de los montos de los activos y pasivos, que podrían resultar de esta incertidumbre. |

**Inversiones Inmobiliarias Guayaquil IGSA S. A.**  
**(Una Subsidiaria de Inversiones Aries S. A. Invaries)**

**Notas a los Estados Financieros**

**(Expresadas en dólares)**

La Ley de Régimen Tributario Interno y el Reglamento General de Aplicación del Impuesto a la Renta permiten amortizar las pérdidas de ejercicios anteriores dentro de los cinco ejercicios siguientes, a aquel en que se produjo la pérdida, siempre que su valor monetario no sobrepase el 25% de la utilidad. Al 31 de diciembre del 2004, las pérdidas tributarias amortizables ascienden a 246,078.

**Q. Transacciones con compañías relacionadas**

Los saldos de las cuentas con partes relacionadas, fueron como sigue:

| Diciembre 31,                                 | 2004             | 2003             |
|-----------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Cuentas por cobrar: (Nota B)</b>           |                  |                  |
| Inversiones Aries S. A. Invaries              | 756,603          | 751,347          |
| Inverital S. A.                               | 100,967          | 70,663           |
| Mecanos S.A.C.I.                              | 57,482           | 139,064          |
| Compañía de Servicios Generales               |                  |                  |
| COSERGE C. Ltda.                              | 50,438           | 50,438           |
| Talleres Internacionales Guayaquil Cía. Ltda. | 42,363           | 42,407           |
| Equipartes S. A.                              | 19,794           | -                |
| S. A. Inmobiliaria La Y                       | 15,372           | 16,392           |
| Inmobiliaria Dineira S. A.                    | 13,685           | 8,979            |
| Igsacorp S. A.                                | 10,892           | 7,557            |
| Compañía Inmobiliaria Industrial              |                  |                  |
| MECSA S. A.                                   | 10,026           | 8,441            |
| Mecanización Cía. Ltda.                       | 5,768            | 5,768            |
| Servicios Administrativos y Contables         |                  |                  |
| Madirt C. Ltda.                               | 1,540            | 1,414            |
| Tersacorp S. A.                               | 1,304            | 1,304            |
| Varias                                        | 1,299            | 3,251            |
|                                               | <b>1,087,533</b> | <b>1,107,025</b> |
| <b>Cuentas por pagar: (Nota F)</b>            |                  |                  |
| Repuestos Universales S. A. Unirepuestos      | 653,190          | 662,785          |
| Florida & South América Investment            | 21,587           | 21,587           |
| Distribuidora de Vehículos S. A. Divesa       | 10,990           | -                |
| Autocomercial del Litoral S. A. Autocomlit    | 3,871            | 4,861            |
|                                               | <b>689,638</b>   | <b>689,233</b>   |

**Inversiones Inmobiliarias Guayaquil IGSA S. A.**  
**(Una Subsidiaria de Inversiones Aries S. A. Invaries)**

**Notas a los Estados Financieros**

**(Expresadas en dólares)**

Las transacciones más significativas con partes relacionadas, fueron como sigue:

| Año terminado en diciembre 31,                               | 2004      | 2003      |
|--------------------------------------------------------------|-----------|-----------|
| Pagos de gastos varios por cuenta de relacionadas            | 321,421   | 1,434,801 |
| Valores pagados por relacionadas a nombre de la Compañía (1) | (310,520) | (845,237) |
| Compra de terreno (2)                                        | 161,000   | -         |
| Compra de acciones (3)                                       | (160,890) | -         |
| Servicios de personal                                        | (63,329)  | (30,692)  |
| Ingresos por alquiler                                        | -         | 63,297    |

(1) Corresponde a valores pagados por relacionadas a nombre de la Compañía; en el año 2004 incluye 197,100 en efectivo y 113,420 con vehículos. En el año 2003 incluye 638,241 en efectivo y 206,996 con vehículos.

(2) Corresponde a la compra de un terreno en Manta a nombre de Lygsa S. A.

(3) Corresponde a la compra del 100% de las acciones de Lygsa S. A.

**Partes relacionadas y precios de transferencia:**

En el Registro Oficial 494 publicado el 31 de diciembre del 2004, se reforma el artículo 4 del Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno, referente a las partes relacionadas y se incorporan los artículos 66.1 al 66.6 referente a precios de transferencias en operaciones realizadas entre partes relacionadas. Estas reformas serán aplicables a partir del ejercicio económico del 2005.

**R. Reclasificaciones**

Las cifras presentadas al 31 de diciembre del 2003, han sido incluidas solamente para propósitos comparativos, las cuales fueron reclasificadas para conformarlas a las cifras del 2004.

**Inversiones Inmobiliarias Guayaquil IGSA S. A.**  
**(Una Subsidiaria de Inversiones Aries S. A. Invaries)**

**Notas a los Estados Financieros**

**(Expresadas en dólares)**

---

|                                    |                                                                                                                                                                                                                                                      |
|------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>S. Eventos<br/>subsecuentes</b> | Entre el 31 de diciembre del 2004 y la fecha de preparación de este informe (10 de junio del 2005) no se han producido eventos que en opinión de la administración de la Compañía pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros. |
|------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

---