

Ing. Alfredo Arguello
Auditor Independiente

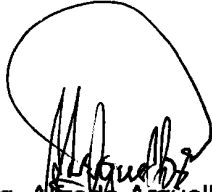
INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

**A LOS SEÑORES ACCIONISTAS DE
INMOBILIARIA PEREZ ESPINOSA S.A.**

1. Hemos auditado el Balance General adjunto de la Inmobiliaria Pérez Espinosa S.A., al 31 de diciembre de 2000 y los correspondientes Estado de Resultados, de Evolución del Patrimonio y de Flujo del Efectivo, por el año terminado a esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la gerencia de la empresa. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoria.
2. Excepto por lo que se menciona en el párrafo siguiente, nuestra auditoria fue efectuada de acuerdo con Normas de Auditoria Generalmente Aceptadas en el Ecuador. Estas requieren que una auditoria sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen errores importantes. Una auditoria incluye el examen, a base de pruebas selectivas, de la evidencia que sustentan 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 auditoria provee una base razonable para nuestra opinión.
3. Esta fue mi primera auditoria de los estados financieros de la Inmobiliaria Pérez Espinosa S.A., y el alcance de mi trabajo no fue suficiente con respecto a los estados financieros del año precedente para permitirme determinar si los principios de contabilidad generalmente aceptados han sido aplicados uniformemente.
4. En mi opinión, excepto por los efectos de los ajustes, si los hubiere, según se explica en el párrafo precedente, los estados financieros arriba mencionados, presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de la Inmobiliaria Pérez Espinosa S.A., al 31 de diciembre de 2000, 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 Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados, modificados en ciertos aspectos por normas y prácticas contables establecidas o autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador y el Ministerio de Finanzas en lo que respecta a la Corrección Monetaria del balance general.
5. En la nota 1 la Administración describe las condiciones económicas imperantes en el país y las medidas adoptadas por las autoridades durante el

año 2000 para reemplazar la unidad monetaria y convertir la contabilidad a dólares estadounidenses. La nota también explica que, debido a que no se cuenta aun con todos los elementos que permitan prever razonablemente la evolución futura de la economía nacional y su eventual incidencia en la posición económica y financiera de la Compañía, los estados financieros adjuntos deben ser leídos a la luz de las circunstancias que allí se describen.

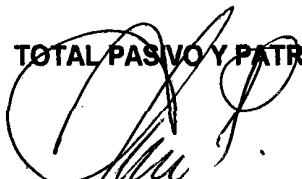
Abril 5, 2002

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Alfredo Arguello', is written over a large, hand-drawn oval shape.

Ing. Alfredo Arguello
AUDITOR
Reg. Nac SC-RNAE 328

INMOBILIARIA PEREZ ESPINOSA S.A.
BALANCE DE SITUACION AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000

NOTAS	ACTIVOS		
3	ACTIVOS CORRIENTES		
	Caja y Bancos	6,239.44	6,239.44
4	CUENTAS POR COBRAR Y DEUDORES VARIOS		
	Cuentas por Cobrar	2,116.00	
	Deudores Varios	12,233.94	
	Cuentas por Cobrar Accionistas	<u>605.71</u>	14,955.65
5	ACTIVOS FIJOS:		
	Edificios	137,876.32	
	Vehículos	10,111.17	
	Depreciación Acumulada	<u>-63,646.69</u>	84,340.80
6	ACTIVOS A LARGO PLAZO:		
	Inversiones en Otras Compañías	124,833.48	
	Inversiones Temporales	<u>68,150.02</u>	<u>192,983.50</u>
	TOTAL ACTIVOS:		298,519.39
	PASIVOS:		
7	PASIVOS CORRIENTES		
	Obligaciones por Pagar	152.33	
	Acreedores Varios	<u>102.00</u>	254.33
8	CUENTAS POR PAGAR A CIAS. RELACIONADAS		
	Préstamos de Accionistas	<u>8,639.09</u>	<u>8,639.09</u>
	TOTAL PASIVOS		8,893.42
9	Capital Social Pagado	32,000.00	
	Aporte para aumento de capital	7,776.09	
	Reserva Legal	9,800.00	
	Reserva de Capital	216,462.34	
	Utilidades retenidas años anteriores	29,652.92	
	Utilidad ejercicio	<u>-6,065.38</u>	<u>289,625.97</u>
	TOTAL PATRIMONIO		289,625.97
	TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		298,519.39



ANDRÉS PEREZ ESPINOSA
 Apoderado General



NELSON TAPIA NAVARRO
 Contador Reg. 5958

INMOBILIARIA PEREZ ESPINOSA S.A.

ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS

DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000

PERDIDAS Y GANANCIAS

INGRESOS DE OPERACION

ARRIENDOS

Ingresos por Arriendos	<u>19,702.00</u>	19,702.00
------------------------	------------------	-----------

INGRESOS POR INVERSIONES:

Dividendos	4,550.40	
Intereses en Depósitos a plazo.	<u>9,835.30</u>	<u>14,385.70</u>

TOTAL INGRESOS DE OPERACION		34,087.70
------------------------------------	--	------------------

COSTOS Y GASTOS DE OPERACION:

GASTOS ADMINISTRATIVOS:

Honorarios Profesionales	592.00	
Seguros	313.36	
Mantenimiento Edificios	1,150.67	
Mantenimiento Vehículos	719.58	
Cuotas y Contribuciones	845.95	
Correo, Telex y Teléfono	330.09	
Suministros de Oficina	151.54	
Impuestos (Otros Imp. A la Renta)	1,570.40	
Depreciación	7,742.68	
Arriendos	464.04	
Otros	<u>65.63</u>	<u>13,945.94</u>

UTILIDAD EN OPERACIONES		20,141.76
--------------------------------	--	------------------

OTROS INGRESOS Y EGRESOS:

OTROS INGRESOS:

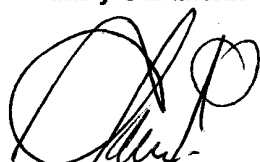
Diferencia de Cambio Ganancia	<u>3,759.23</u>	3,759.23
-------------------------------	-----------------	----------

OTROS EGRESOS

Impuesto 0.8% Circulación de Capitales	227.87	
Resultado por Exposición a la Inflación	<u>29,738.50</u>	<u>29,966.37</u>

TOTAL OTROS INGRESOS - EGRESOS		-26,207.14
---------------------------------------	--	-------------------

Pérdidas y Ganancias		-6,065.38
-----------------------------	--	------------------



ANDRES PEREZ ESPINOSA
Apoderado General



NELSON TAPIA NAVARRO
Contador Reg. 5958

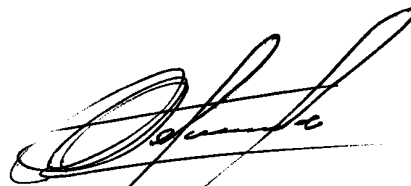
INMOBILIARIA PEREZ ESPINOSA S.A.

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000
(EXPRESADO EN DOLARES AMERICANOS)

EFFECTIVO AL 1 DE ENERO 2000	7,627.47
Actividades operativas	
Utilidad neta	-6,065.38
Más:	
Depreciación y amortización	7,742.68
Incremento de cuentas por pagar	-1,686.86
Menos:	
Incremento de cuentas por cobrar	5,714.86
Efectivo neto de las actividades operativas	-5,724.42
Actividades de inversión	
Efecto NEC 17	42733.93
(-) Incremento de inversiones	52,675.83
Efectivo neto actividades inversión	95,409.76
Actividades de financiamiento	
Incremento en deuda a largo plazo	5,038.22
Incremento en acciones comunes	94,707.93
Efectivo neto actividades de financiamiento	99,746.15
Incremento neto en efectivo	-1,388.03
EFFECTIVO NETO AL 31 DE DICIEMBRE 2000	6,239.44



ANDRÉS PEREZ ESPINOSA
GERENTE



NELSON TAPIA NAVARRO
Contador Reg. 5958

INMOBILIARIA PEREZ ESPINOSA S.A.

ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000

	CAPITAL SOCIAL	APORTE FUTURAS CAPITALIZAC.	RESERVA LEGAL	RESERVA REVALORIZ. PATRIMONIO	RESERVA DE CAPITAL	UTILIDAD ACUMULADA	TOTAL
SALDO AL 1 DE ENERO DEL 2000	32,000.00	7,776.09	6,400.00	98,112.95	0.00	18,392.08	162,681.12
EFFECTOS APLICACION DE LA N.E.C. 17	0.00	0.00	3,400.00	118,349.39	0.00	11,260.84	133,010.23
MOVIMIENTO DEL PERIODO	0.00	0.00	0.00	-216,462.34	216,462.34	0.00	0.00
PERDIDA DEL EJERCICIO	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-6,065.38	-6,065.38
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000	<u>32,000.00</u>	<u>7,776.09</u>	<u>9,800.00</u>	<u>0.00</u>	<u>216,462.34</u>	<u>23,587.54</u>	<u>289,625.97</u>

Nota: el capital está dividido en 800.000 acciones de 0.04 centavos de dólar c/u.



ANDRÉS PEREZ ESPINOSA
APODERADO GENERAL



NELSON TAPIA NAVARRO
CONTADOR GENERAL

INMOBILIARIA PEREZ ESPINOSA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2000 (Cifras expresadas en dólares)

NOTA 1.- OPERACIONES

Inmobiliaria Pérez Espinosa S.A. fue constituida legalmente como una compañía limitada en la ciudad de San Francisco de Quito Capital de la República del Ecuador el 26 de abril de 1978.

El primero de agosto de 1995 se resolvió la reactivación y transformación a Sociedad Anónima de la empresa, posterior al dictamen de liquidación de la compañía emitido por la Superintendencia de Compañías del 28 de julio del mismo año.

Su objeto social comprende según el artículo cuarto del Estatuto, realizar las funciones propias de una inmobiliaria, esto es desarrollar actividades relacionadas con la planificación, construcción, promoción, venta, administración, arriendo, compra, etcétera, de bienes raíces; en suma todo lo relacionado con la compra y venta y prestación de servicios inmobiliarios.

En cumplimiento al artículo 318 y siguientes de la Ley de Compañías, la Inmobiliaria Pérez Espinosa S.A. contrató por primera ocasión los servicios de Auditoría Externa posterior al cierre de operaciones que finalizó el 31 de diciembre de 2000.

En los últimos años las condiciones económicas del país han sufrido un proceso de deterioro progresivo caracterizado, entre otros por altas tasas de inflación y devaluación del sucre, crisis generalizada del sistema bancario y financiero, acceso restringido a las líneas Internacionales de crédito, fuerte caída de la actividad económica del país., y por ende, la disminución en el nivel de empleo de mano de obra. El 13 de marzo del 2000 el Congreso Nacional aprobó la Ley de Transformación Económica del Ecuador mediante la cual se estableció el canje de los sucres en circulación por dólares estadounidenses a una tasa de S/. 25,000 por U S \$ 1; este proceso quedo concluido al cierre del ejercicio. Las autoridades establecieron que, previo a la conversión de la contabilidad a dólares las empresas deben ajustar el valor de los activos y pasivos no monetarios y del patrimonio para corregir el efecto de la brecha acumulada entre la inflación local y la devaluación del sucre con respecto al dólar estadounidense hasta el 31 de marzo del 2000; el referido mecanismo de ajuste consta en la Norma Ecuatoriana de Contabilidad (NEC) 17 "Conversión de Estados Financieros para Efectos de Aplicar el Esquema de Dolarización". Con posterioridad al cambio de la unidad monetaria, los precios de los bienes y servicios transados localmente continuaron un proceso de ajuste progresivo, lo cual a determinado un incremento en el índice general de precios al consumidor del 41% entre abril y diciembre del 2000. Las autoridades estiman que el ritmo de ajuste de los precios y, por lo tanto, el índice de inflación se reducirá

gradualmente en los próximos meses, al tiempo que se prevé una recuperación de la actividad económica global del país. No se cuenta aun con todos los elementos que permitan prever razonablemente la evolución futura de la economía nacional y, por tanto, su incidencia sobre la posición económica y financiera de la compañía. Los estados financieros adjuntos deben ser leídos a la luz de las circunstancias descritas en este párrafo.

NOTA 2 .- RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES.

a) Preparación de los estados financieros –

Los estados financieros han sido preparados con base en las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) y están basados en el costo histórico, modificado para inventarios, inversión en acciones, propiedad, planta y equipo, y patrimonio de acuerdo con las pautas de ajuste y conversión a dólares estadounidenses establecidas en la NEC 17, según se describe más adelante.

Debido al cambio de la unidad monetaria que se describe en la Nota 1, los estados financieros adjuntos expresados en dólares estadounidenses no son comparables con los estados financieros del ejercicio anterior, expresados en sucres. Por este motivo, la Compañía no cuenta con y no presenta en los estados financieros adjuntos la información comparativa del ejercicio anterior requerida por la NEC 1.

b) Ajuste y conversión a dólares estadounidenses –

Las cuentas de la Compañía, que fueron llevadas en sucres hasta el 31 de Marzo de 2000, han sido ajustadas y convertidas a dólares estadounidenses mediante las pautas e índices establecidas en la NEC 17 – “Conversión de Estados Financieros para Efectos de Aplicar el Esquema de Dolarización”. Dicha norma establece los siguientes procedimientos de ajuste y conversión:

- Ajuste por inflación de los activos no monetarios y del patrimonio al 31 de Marzo del 2000.
- Reexpresión de los activos no monetarios y del patrimonio mediante la aplicación de un índice especial de corrección de brecha entre la inflación y devaluación del sucre con respecto al dólar estadounidense acumulada entre el 31 de Diciembre de 1991, o fecha de origen de cada partida en caso de ser posterior, y el 31 de Marzo del 2000.
- Reducción del valor de los activos no monetarios, determinados mediante los procedimientos arriba indicados, a los valores del mercado o recuperación, en el caso de ser estos inferiores.
- Conversión a dólares estadounidenses de los saldos ajustados en la forma arriba indicada y de las demás cuentas de activo, pasivo y patrimonio y de resultados del periodo terminado en dicha fecha; la

reexpresión se efectúa a una tasa de cambio de S/.25,000 = US \$ 1, establecida oficialmente.

Las contrapartidas de los ajustes mencionados en el párrafo anterior son imputados a la cuenta del patrimonio Reexpresión Monetaria del patrimonio cuando estos corresponden a la corrección del efecto de brecha entre inflación y devaluación acumulado hasta el 31 de Diciembre de 1999, y a la cuenta Resultado por exposición a la inflación del estado de resultados, cuando se trata del ajuste por inflación y Reexpresión por corrección de brecha entre inflación y devaluación atribuible a los primeros tres meses del año 2000.

Para fines de conversión a dólares, los cargos a los resultados del periodo comprendido entre el 1 de marzo del 2000 originados en el costo de los bienes con experiencia al cierre del ejercicio anterior vendidos o dados de baja durante el periodo de depreciación del periodo al 31 de Diciembre de 1999 se basan en el valor histórico o reexpresado monetariamente que dichos activos tenían al cierre del ejercicio anterior, de acuerdo con las normas contables que rigieron a dicha fecha.

Debido a que, según lo establecido en la NEC 17 la contabilidad en dólares se inicio con base en la conversión de los saldos en sucres al 31 de marzo del 2000, ajustado al inicio del ejercicio de las cuentas del activo, pasivo y patrimonio y para los movimientos registrados en el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de marzo del 2000, por este motivo, para fines de información en los estados de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo, la Compañía asigno equivalentes estimados en dólares a los referidos saldos iniciales y a los movimientos del periodo, expuestos en dichos estados, calculados de la siguiente forma:

- Los activos y pasivos monetarios fueron convertidos al tipo de cambio utilizado por la Compañía al 31 de diciembre de 1999 de S/.19,525 por US \$ 1.
- los saldos al inicio del ejercicio en sucres de los activos no monetarios y del patrimonio fueron ajustados para reflejar el efecto estimado de corrección de brecha entre inflación y devaluación, calculado al 31 de Diciembre de 1999; los saldos ajustados de esta manera fueron convertidos a dólares a la tasa S/.19,525 por U S \$ 1.
- Los movimientos del periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de marzo del 2000 fueron convertidos al tipo de cambio de S/.25,000 por U S \$ 1.

c) Propiedades, planta y equipo –

Se muestran al costo histórico o valor ajustado y convertido a dólares de acuerdo a lo establecido en la NEC 17, según corresponda, menos la depreciación acumulada.

El valor de los activos fijos y la depreciación acumulada de los elementos vendidos o retirados se descargan de las cuentas correspondientes cuando se

produce la venta o el retiro y el resultado de dichas transacciones se registra cuando se causa. Los gastos de mantenimiento y reparaciones menores se cargan a los resultados del año.

La depreciación de los activos se registra con cargo a las operaciones del año, utilizando tasas que se consideran adecuadas para depreciar el valor de los activos durante su vida útil estimada, siguiendo el método de línea recta. La depreciación correspondiente al periodo comprendido entre enero y marzo del 2000 se basa en sus valores en sucres y sus respectivas reexpresiones hasta el 31 de Diciembre de 1999 convertidos a dólares a la tasa de S/.25,000 por U S \$ 1.

d) Provisión para impuesto a la renta-

La provisión para el impuesto a la renta se calcula mediante la tasa al impuesto (25%) aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

e) Reserva de capital.

La NEC 17 establece que los ajustes por inflación y por corrección de brecha entre inflación y devaluación de las cuentas Capital y Reservas deben imputarse inicialmente a la cuenta reserva por revalorización del patrimonio para su posterior transferencia, junto con el saldo de la cuenta Reexpresión monetaria, a una reserva de capital.

Hasta la fecha de emisión de estos estados financieros los Organismos de control no han emitido un pronunciamiento sobre el destino de esta reserva.

NOTA 3.- CAJA BANCOS

Este rubro está conformado por las siguientes cuentas:

1.-Banco Pichincha Cta81075-4	1.449.97
2.-Banco Pacífico Cta.121308-3	46.49
3.-Banco Pacífico Cta. 39732-6	4.742.98

Saldo al 31 de Diciembre del 2000 **6,239.44**

1.-Bancos.- Los saldos que se mantienen en las cuentas corrientes es resultado de las operaciones financieras ocurridas del 1 de enero al 31 de diciembre del 2000, se encuentran debidamente conciliadas.

NOTA 4.- CUENTAS POR COBRAR Y DEUDORES VARIOS

Un resumen, es como sigue:

CUENTAS POR COBRAR	
1. Arriendos	2.116,00
DEUDORES VARIOS	
2. Ministerio de Finanzas	1.251,64
3. Turismundial S.A.	108,86
4. Marcelo Maldonado	305,00
5. Moralandia S.A.	9.688,08
6. Marcelo Mora Moscoso	721,28
7. IVA por Cobrar Retenido	21,84
8. Impuestos Retenidos en la Fuente	99,28
9. 12% IVA por Cobrar	37,96
CUENTAS POR COBRAR ACCIONISTAS	
10. Anticipo Dividendos	<u>605,71</u>
Saldo al 31 de Diciembre del 2000	<u>14.955,65</u>

1. El valor de esta cuenta representa saldo por facturas pendientes de cobro por concepto de arrendamiento de oficinas.
2. Valor de esta cuenta representa el crédito tributario a favor de la empresa a la fecha del Balance.
- 3, 4, 5 y 6 Valores que representan los préstamos concedidos a terceros y empresas relacionadas.
7. Valor retenido por concepto de Impuesto al Valor Agregado por servicios prestados.
8. Representa el valor de retenciones en la fuente, producto de la actividad propia de la empresa.
9. Corresponde al valor de IVA en compras realizadas en el mes de diciembre del 2000.
10. El valor de esta cuenta representa el crédito concedido dos accionistas de la empresa por concepto de anticipo de dividendos.

NOTA 5.- PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO

El movimiento de Propiedad, Planta y Equipos, fue como sigue:

Saldo Neto al inicio del Año	72.472,15
Reexpresión Monetaria	81.025,92
Efecto de la Aplicación NEC 17	(5.510,58)
Adquisiciones	0,00
Depreciaciones Acumuladas	<u>(63.646,69)</u>

Saldo al 31 de Diciembre 2000 **84.340,80**

La compañía no realizó la comparación del costo neto ajustado de sus Muebles Enseres y equipo con el avalúo de peritos, requerido por disposiciones legales, en razón de que, en opinión de la Administración de la Compañía, dicho costo no supera el valor de utilización económica de los respectivos activos.

NOTA 6. INVERSIONES EN OTRAS COMPAÑÍAS, TEMPORALES Y CUENTAS POR COBRAR COMPAÑÍAS RELACIONADAS

Debido a las características del negocio, en forma ocasional, la Compañía mantiene disponibilidades adicionales de efectivo, las cuales son invertidas en adquisición de acciones en otras compañías y en préstamos a empresas relacionadas. Al 31 de diciembre de 2000 corresponden a inversiones en acciones por un monto de \$ U.S. 124.833,48 cuya composición es la siguiente:

Empresa	Valor
INVERSIONES	
Cablec C.A.	23.693,53
Hotel Colón Intemacional	18.053,34
Turismundial S.A.	73.486,61
Moralandia S.A.	9.600,00

Las inversiones temporales consisten en depósitos a plazo vigentes a la fecha de cierre del balance, y ascienden a \$ 68.150,52

NOTA 7. PASIVO CORRIENTE

Un resumen del Pasivo Corriente, es como sigue:

OBLIGACIONES POR PAGAR	
1. Impuestos retenidos en la fuente	5,21
2. IVA por pagar	135,60
3. IVA retenido por pagar	11,52
4. Acreedores varios	102,00

Saldo al 31 de diciembre/2000 **254,33**

1. Corresponde a retenciones de impuestos en la fuente, realizadas en el mes de diciembre del año 2000.
2. IVA por pagar, corresponde al IVA de las facturas emitidas a clientes en el mes de diciembre y que se deberá tributar en el mes de enero/2001.
3. IVA Retenido por pagar, corresponde a retenciones del 100% del IVA en facturas de personas naturales, realizadas en el mes de diciembre.
4. En este rubro se incluye el valor correspondiente a Depósitos en Garantía por \$ 102,00

NOTA 8.- TRANSACCIONES Y CUENTAS CON COMPAÑIAS RELACIONADAS.

Inmobiliaria Pérez Espinosa S.A. forma parte de un Grupo de compañías dedicadas al negocio del arrendamiento de bienes inmuebles fundamentalmente, sin embargo existen transacciones que se realizan con estas compañías relacionadas (en términos y condiciones similares a los realizados con terceros) a fin de mejorar la operatividad de las empresas relacionadas.

Al 31 de diciembre de 2000, la empresa tenía los saldos que se detallan con INTUR S.A.

EMPRESAS RELACIONADAS	CUENTAS POR COBRAR	CUENTAS POR PAGAR
Inmobiliaria Pérez Espinosa S.A.		8.639,09
INTUR S.A.	8.639,09	

NOTA 9.- CAPITAL SOCIAL

El capital social pagado de Inmobiliaria Pérez Espinosa S.A. es de U.S. \$ 32.000 que se encuentra representado por 800.000 participaciones de U.S. \$ 0,04 cada una.

NOTA 10.- IMPUESTO A LA RENTA

De conformidad con disposiciones legales, la provisión para el impuesto a la renta se calcula a la tarifa de 25% sobre utilidades gravables. En este año el ejercicio económico arroja una pérdida de \$ 6.065,38 ello implica que no exista impuesto a la renta por pagar.