

Ing. Alfredo Arguello
Auditor Independiente

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

**A LOS SEÑORES SOCIOS 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 2001 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 auditoría.
2. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en el Ecuador. Estas 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, basándose en 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 auditoría provee una base razonable para nuestra opinión.
3. En mi opinión, los estados financieros arriba mencionados, presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de la Inmobiliaria Pérez Espinosa S.A., 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.

Abril 15, 2002


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

INMOBILIARIA PEREZ ESPINOSA S.A.

BÁLANCE DE SITUACION AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001

(expresado en dólares)

ACTIVOS

ACTIVOS CORRIENTES

Caja y Bancos	5,595.32	5,595.32
CUENTAS POR COBRAR DEUDORES VARIOS		
Cuentas por Cobrar	5,856.80	
Deudores Varios	27,309.87	
Cuentas por Cobrar Anticipo dividendos	760.15	33,926.82

ACTIVOS FIJOS:

Edificios	137,876.32	
Vehículos	10,111.17	
Depreciación Acumulada	-72,562.76	75,424.73

ACTIVOS A LARGO PLAZO:

Inversiones en Otras Compañías	249,749.17	
Inversiones Temporales	73,920.56	323,669.73

TOTAL ACTIVOS:

438,616.60

PASIVOS:

PASIVOS CORRIENTES

Cuentas por Pagar	58,000.00	
Obligaciones por Pagar	3,789.60	
Acreedores Varios	316.99	62,106.59

PASIVOS A LARGO PLAZO

Préstamos de Accionistas	7,318.87	7,318.87
--------------------------	----------	----------

TOTAL PASIVOS

69,425.46

CAPITAL SOCIAL Y RESERVAS:

Capital Social Pagado	32,000.00	
Reserva Legal	9,800.00	
Reserva de Capital	288,278.03	
Aporte para aumento de capital	7,776.09	
Utilidades retenidas años anteriores	21,876.83	
Pérdidas ejercicio año 2000	-1,288.28	
Utilidad ejercicio 2001	10,748.47	369,191.14

TOTAL PATRIMONIO

369,191.14

TOTAL PASIVOS CAPITAL Y RESERVAS

438,616.60


ANDRES 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 2001
(expresado en dólares)

PERDIDAS Y GANANCIAS
INGRESOS DE OPERACION
ARRIENDOS

Ingresos por Arriendos	<u>26,250.00</u>	26,250.00
------------------------	------------------	-----------

INGRESOS POR INVERSIONES:

Dividendos	4,550.40	
Intereses en Depósitos a plazo.	<u>5,821.29</u>	<u>10,371.69</u>

TOTAL INGRESOS DE OPERACION		36,621.69
------------------------------------	--	------------------

COSTOS Y GASTOS DE OPERACION:

GASTOS ADMINISTRATIVOS:

Honorarios Profesionales	1,076.79	
Seguros	0.00	
Mantenimiento Edificios	533.59	
Mantenimiento Vehículos	531.98	
Cuotas y Contribuciones	1,311.52	
Correo, Telex y Teléfono	491.07	
Suministros de Oficina	126.56	
Impuestos	3,815.82	
Depreciación	8,916.07	
Intereses y multas	4.80	
Arriendos	776.22	
Otros	<u>30.00</u>	<u>17,614.42</u>

UTILIDAD EN OPERACIONES		19,007.27
--------------------------------	--	------------------

OTROS INGRESOS Y EGRESOS:

OTROS INGRESOS:

Otros	101.12	<u>101.12</u>
-------	--------	---------------

Pérdidas y Ganancias		19,108.39
-----------------------------	--	------------------

Amortizaciones		<u>4,777.10</u>
----------------	--	-----------------

Utilidad antes de impuesto a la renta		14,331.29
--	--	------------------

25% Impuesto a la Renta		<u>3,582.82</u>
-------------------------	--	-----------------

UTILIDAD NETA		10,748.47
----------------------	--	------------------


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 2001 (EXPRESADO EN DOLARES AMERICANOS)

EFFECTIVO AL 1 DE ENERO 2001	6,239.44
Actividades operativas	
Utilidad neta	10,748.47
Más:	
Depreciación y amortización	13,693.17
Incremento de cuentas por pagar	61,852.26
Menos:	
Incremento de cuentas por cobrar	18,971.17
Efectivo neto de las actividades operativas	<u>67,322.73</u>
Actividades de inversión	
(-) Incremento de inversiones	130,686.23
Efectivo neto actividades inversión	<u>-130,686.23</u>
Actividades de financiamiento	
Decremento documentos por pagar	
Decremento en deuda a largo plazo	-1,320.22
Dividendos pagados	-7,776.09
Incremento en acciones comunes	71,815.69
Efectivo neto actividades de financiamiento	<u>62,719.38</u>
Incremento neto en efectivo	-644.12
EFFECTIVO NETO AL 31 DE DICIEMBRE 2001	5,595.32



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 2001

	CAPITAL SOCIAL	APORTE FUTURAS CAPITALIZAC.	RESERVA LEGAL	RESERVA DE CAPITAL	UTILIDAD ACUMULADA	PERDIDA EJERCICIO ANTERIOR	TOTAL
SALDO AL 1 DE ENERO DEL 2001	32,000.00	7,776.09	9,800.00	216,462.34	29,652.92	-6,065.38	289,625.97
MOVIMIENTO DEL PERIODO	0.00	0.00	0.00	71,815.69	-7,776.09	4,777.10	68,816.70
UTILIDAD DEL EJERCICIO	0.00	0.00	0.00	0.00	10,748.47	0.00	10,748.47
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001	<u>32,000.00</u>	<u>7,776.09</u>	<u>9,800.00</u>	<u>288,278.03</u>	<u>32,625.30</u>	<u>-1,288.28</u>	<u>369,191.14</u>

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

ANDRÉS PEREZ ESPINOSA
APODERADO GENERALNELSON TAPIA NAVARRO
CONTADOR GENERAL

INMOBILIARIA PEREZ ESPINOSA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2001 (Cifras expresadas en dólares)

NOTA 1. OPERACIONES

Objeto Social

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.

Criterio de empresa en marcha.

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2001 han sido preparados sobre la base de principios de contabilidad aplicables a un negocio en marcha. En consecuencia, los estados financieros no reflejan los efectos de los ajustes y reclasificaciones, si los hubiere, que podrían ser necesarios en caso que la Compañía no estuviera en condiciones de continuar operando como una empresa en marcha y, por esta razón, se viera obligada a realizar sus activos y liquidar sus pasivos, obligaciones y compromisos contingentes en otra forma que no sea a través del curso normal de sus operaciones y por montos que difieran de los expuestos en los estados financieros.

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, para inventarios, inversiones, propiedad, planta y equipo, y patrimonio.

b) 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.

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.

NOTA 3.- CAJA BANCOS

Este rubro que asciende a \$ U.S. 5.595,32 representa el saldo de la cuenta corriente del Banco del Pichincha, es resultado de las operaciones financieras ocurridas del 1 de enero al 31 de diciembre del 2001, se encuentra debidamente conciliada.

NOTA 4.- CUENTAS POR COBRAR Y DEUDORES VARIOS

Un resumen, es como sigue:

CUENTAS POR COBRAR	
1. Arriendos	5.856,80
DEUDORES VARIOS	
2. Ministerio de Finanzas	1.251,64
3. Moralandia S.A.	25.020,13
4. Marcelo Mora Moscoso	721,28
5. IVA por Cobrar Retenido	29,40
6. Impuestos Retenidos en la Fuente	260,42
7. 12% IVA por Cobrar	27,00
CUENTAS POR COBRAR ACCIONISTAS	
8. Anticipo Dividendos	760,15
Saldo al 31 de Diciembre del 2001	<u>33.926,82</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 y 4 Valores que representan los préstamos concedidos a terceros y empresas relacionadas.
5. Valor retenido por concepto de Impuesto al Valor Agregado por servicios prestados.
6. Representa el valor de retenciones en la fuente, producto de la actividad propia de la empresa.
7. Corresponde al valor de IVA en compras realizadas en el mes de diciembre del 2001.
8. 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	84.340,80
Depreciaciones Acumuladas	<u>8.916,07</u>
Saldo al 31 de Diciembre 2001	75.424,73

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 PAGAR COMPAÑÍAS

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 2001 corresponden a inversiones en acciones por un monto de \$ U.S. 249.749,17 cuya composición es la siguiente:

Empresas	Valor	
	Nominal	Patrimonial
Cablec:	10,112.83	53,824.88
Hotel Colón Internacional	13,073.00	17,622.34
Turismundial	9,100.00	116,584.75
Moralandia S.A.	1,200.00	1,717.20
La Cubera SCC		60,000.00
TOTAL INVERSIONES		249,749.17

Las inversiones temporales consisten en depósitos a plazo vigentes a la fecha de cierre del balance, y ascienden a \$ 73.920,56

NOTA 7. PASIVO CORRIENTE

Un resumen del Pasivo Corriente, es como sigue:

CUENTAS POR PAGAR

1. Familia Perez Espinosa 58.000,00

OBLIGACIONES POR PAGAR

2. Ministerio de Finanzas 3.582,82

3. Impuestos retenidos en la fuente 11,78

4. IVA por pagar 168,00

5. IVA retenido por pagar 27,00

6. Acreedores varios 316.99

Saldo al 31 de diciembre/2001 62.106,59

1. Corresponde a préstamos realizados por los accionistas.
2. Representa la provisión del impuesto a la renta del ejercicio económico 2001.
3. Corresponde a retenciones de impuestos en la fuente, realizadas en el mes de diciembre del año 2001.
4. 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/2002.

5. IVA Retenido por pagar, corresponde a retenciones del 100% del IVA en facturas de personas naturales, realizadas en el mes de diciembre 2001.
6. En este rubro se incluye el valor correspondiente a Depósitos en Garantía.

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 2001, 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.		7.318,87
INTUR S.A.	7.318,87	

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.- AMORTIZACIÓN PERDIDA EJERCICIO ANTERIOR

En cumplimiento con las disposiciones legales vigentes, se procedió amortizar la pérdida del ejercicio anterior en el equivalente al 25% de la utilidad del presente ejercicio y que corresponde a un valor de U.S. 4.777,10.

NOTA 11.- 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 utilidad gravable de \$ 14.331,29.

NOTA 12.- SITUACIÓN TRIBUTARIA

La compañía ha cumplido con todas las obligaciones tributarias, Impuesto al Valor Agregado y Retenciones en la Fuente.

Desde su creación y hasta la fecha, la compañía no ha sido fiscalizada.