

Av. Amazonas N35-17  
Edificio Xerox  
P.O. Box 17-01-361  
Quito, Ecuador

Tel: (593-2) 2251 319  
(593-2) 2251 320  
Fax: (593-2) 2435 807  
www.deloitte.com.ec



**Deloitte  
& Touche**

## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

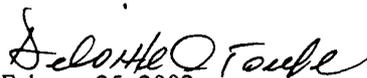
A los Señores Accionistas y Junta de Directores de  
Inmobiliaria Invernal ii S.A.:

Hemos auditado los balances generales adjuntos de Inmobiliaria Invernal ii S.A. al 31 de diciembre del 2001 y 2000 y los correspondientes estados de resultados, de patrimonio de los accionistas y de flujos de caja por los años terminados en esas fechas. Dichos estados financieros son responsabilidad de la gerencia de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre dichos estados financieros basada en nuestras auditorías.

Nuestras auditorías fueron efectuadas de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en el Ecuador. Dichas 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 selectivas, de la evidencia que sustenta 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 nuestra opinión.

En nuestra opinión, los referidos estados financieros presentan razonablemente en todos los aspectos importantes, la posición financiera de Inmobiliaria Invernal ii S.A. al 31 de diciembre del 2001 y 2000, los resultados de sus operaciones y sus flujos de caja por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.

Como se explica con mayor detalle en las Notas 2 y 3 a los estados financieros adjuntos, en base a lo facultado por disposiciones legales vigentes, ciertas partidas de propiedades y equipo se exponen a valores de mercado resultantes del avalúo técnico practicado en el año 2000 por parte de profesionales independientes. Dicha valuación produjo un incremento neto en el valor en libros de tales activos de US\$2.3 millones, el cual fue registrado directamente en el patrimonio.

  
Febrero 25, 2002  
Registro No. 019

  
Basem Bader  
Licencia No. 18398

**Deloitte  
Touche  
Tohmatsu**

INMOBILIARIA INVERNAL ii S.A.

BALANCES GENERALES AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001 Y 2000

(Expresados en miles de U.S. dólares)

<u>ACTIVOS</u>	<u>Notas</u>	<u>2001</u>	<u>2000</u>
ACTIVOS CORRIENTES:			
Caja y equivalentes de caja	5	67	155
Cuentas por cobrar comerciales			7
Gastos anticipados y otras cuentas por cobrar	6	<u>192</u>	<u>58</u>
Total activos corrientes		<u>259</u>	<u>220</u>
PROPIEDADES Y EQUIPO:	7		
Terrenos		615	615
Edificios		9,177	9,177
Instalaciones		95	95
Equipos de oficina		11	15
Vehículos			<u>13</u>
Total		<u>9,898</u>	<u>9,915</u>
Menos depreciación acumulada		<u>7,171</u>	<u>7,091</u>
Propiedades y equipo, neto		<u>2,727</u>	<u>2,824</u>
INVERSIONES	8	<u>51</u>	<u>58</u>
TOTAL		3,037	3,102

Ver notas a los estados financieros

---

<u>PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u>	<u>Notas</u>	<u>2001</u>	<u>2000</u>
PASIVOS CORRIENTES:			
Impuesto a la renta	9	32	41
Otras cuentas por pagar		<u>12</u>	<u>12</u>
Total pasivos corrientes		<u>44</u>	<u>53</u>
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:			
Capital social	10	1	1
Reserva legal		3	3
Reserva de capital		365	365
Reserva por valuación		2,341	2,341
Utilidades retenidas		<u>283</u>	<u>339</u>
Patrimonio de los accionistas		<u>2,993</u>	<u>3,049</u>
TOTAL		<u>3,037</u>	<u>3,102</u>

---

**INMOBILIARIA INVERNAL II S.A.**

**ESTADOS DE RESULTADOS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001 Y 2000**

(Expresados en miles de U.S. dólares)

	<u>Notas</u>	<u>2001</u>	<u>2000</u>
ARRIENDOS GANADOS	12	333	304
GASTOS DE ADMINISTRACION		<u>185</u>	<u>116</u>
UTILIDAD DE OPERACIONES		<u>148</u>	<u>188</u>
OTROS INGRESOS (GASTOS):			
Intereses ganados		9	9
Intereses pagados			(3)
Ganancia en cambio, neta			35
Resultado por exposición a la inflación - REI, neto			(30)
Otros gastos, neto		<u>(1)</u>	<u>(13)</u>
Total		<u>8</u>	<u>(2)</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		156	186
MENOS IMPUESTO A LA RENTA	10	<u>56</u>	<u>49</u>
UTILIDAD NETA		<u>100</u>	<u>137</u>

Ver notas a los estados financieros

**ESTADOS DE PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001 Y 2000**

(Expresados en miles de U.S. dólares)

	<u>Capital social</u>	<u>Reserva legal</u>	<u>Reserva por revalorización del patrimonio</u>	<u>Reexpresión monetaria</u>	<u>Reserva de capital</u>	<u>Reserva por valuación</u>	<u>Utilidades retenidas</u>	<u>Total</u>
Saldos al 31 de diciembre de 1999	1	3	183				185	372
Utilidad neta							137	137
Efectos de la aplicación de la NEC 17			30	152			147	329
Transferencia			(213)	(152)	365			
Pago de dividendos							(130)	(130)
Valuación de propiedades y equipo - Nota 3	—	—	—	—	—	2,341	—	2,341
Saldos al 31 de diciembre del 2000	1	3			365	2,341	339	3,049
Utilidad neta							100	100
Pago de dividendos	—	—	—	—	—	—	(156)	(156)
Saldos al 31 de diciembre del 2001	1	3			365	2,341	283	2,993

Ver notas a los estados financieros

**INMOBILIARIA INVERNAL ii S.A.**

**ESTADOS DE FLUJOS DE CAJA  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001 y 2000**

(Expresados en miles de U.S. dólares)

	<u>2001</u>	<u>2000</u>
<b>FLUJOS DE CAJA DE ACTIVIDADES DE OPERACION:</b>		
Recibido de clientes	340	304
Pagado a proveedores y empleados	(91)	(93)
Intereses pagados		(5)
Intereses ganados	9	9
Impuesto a la renta	(65)	(22)
Ganancia en cambio realizada, neta		35
Otros ingresos, neto	<u>(1)</u>	<u>4</u>
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	<u>192</u>	<u>232</u>
<b>FLUJOS DE CAJA DE (EN) ACTIVIDADES DE INVERSION</b>		
Precio de venta de propiedades y equipo	15	
Incremento de préstamos a compañías relacionadas	(129)	
Incremento (Disminución) en inversiones	(10)	88
Adquisición de propiedades y equipo	<u>—</u>	<u>(16)</u>
Efectivo proveniente de (utilizado en) actividades de inversión	<u>(124)</u>	<u>72</u>
<b>FLUJOS DE CAJA EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</b>		
Disminución de obligaciones bancarias		(82)
Dividendos pagados	<u>(156)</u>	<u>(130)</u>
Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento	<u>(156)</u>	<u>(212)</u>
<b>CAJA Y EQUIVALENTES DE CAJA:</b>		
Incremento (Disminución) neto durante el año	(88)	92
Comienzo del año	155	79
Efecto de la variación en el tipo de cambio al 31 de marzo del 2000	<u>—</u>	<u>(16)</u>
<b>FIN DEL AÑO</b>	<u>67</u>	<u>155</u>

(Continúa...)

INMOBILIARIA INVERNAL II S.A.

**ESTADOS DE FLUJOS DE CAJA (Continuación...)  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001 Y 2000**

(Expresados en miles de U.S. dólares)

	<u>2001</u>	<u>2000</u>
CONCILIACION DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACION:		
Utilidad neta	100	137
Ajustes para reconciliar la utilidad neta con el efectivo neto proveniente de actividades de operación:		
Depreciación de propiedades y equipo	82	38
Amortización	17	
Resultado por exposición a la inflación- REI		30
Pérdida en venta de propiedades y equipo		12
Cambios en activos y pasivos:		
Cuentas por cobrar comerciales	7	1
Gastos anticipados y otras cuentas por cobrar		(10)
Otras cuentas por pagar	(5)	(3)
Impuesto a la renta	<u>(9)</u>	<u>27</u>
 EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACION	 <u>192</u>	 <u>232</u>

Ver notas a los estados financieros

## INMOBILIARIA INVERNAL II S.A.

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001 Y 2000**

---

#### **1. OPERACIONES Y ENTORNO ECONOMICO**

Inmobiliaria Invernal II S.A. está constituida en el Ecuador desde 1981 y su objetivo principal es la compra-venta, permuta, arrendamiento y administración de inmuebles urbanos y rústicos.

Como resultado de la recesión económica producida en los últimos años debido principalmente al deterioro de la capacidad productiva de los sectores económicos del país, el Gobierno Ecuatoriano aprobó un proceso de dolarización de la economía fijando como moneda de curso legal en el país el dólar de los Estados Unidos de América. Consecuentemente, a partir del 1 de abril del 2000, la Contabilidad registra las transacciones en U.S. dólares.

Si bien el proceso de dolarización incorpora el dólar de los Estados Unidos de América como una moneda estable, la variación en los índices de precios al consumidor (Véase Nota 4) en la República del Ecuador, ha tenido como efecto incrementar ciertos importes incluidos en los estados financieros adjuntos por el año terminado el 31 de diciembre del 2001. Por lo tanto, el análisis comparativo de tales estados financieros debe hacerse considerando tal circunstancia.

#### **2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**

Las políticas contables de la Compañía son las establecidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador y autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador. Estas políticas están basadas en Normas Ecuatorianas de Contabilidad, las cuales requieren que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

A continuación se resumen las principales prácticas contables seguidas por la Compañía en la preparación de sus estados financieros:

**Ingresos por Arrendamientos** - Se registran en base a su causación.

**Valuación de Propiedades y Equipo** - Se muestran al costo de adquisición para instalaciones y equipos de oficina y a valores de mercado para terreno y edificio en base a lo facultado por disposiciones legales. La valuación a valores de mercado fue realizada de conformidad con tales disposiciones. El costo de las propiedades y equipo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta en función de los años de vida útil estimada 10 para instalaciones y equipos de oficina y 5 para vehículos y 20 para edificios. Durante el año 2001, considerando la opinión de los evaluadores independientes que practicaron la valuación de valores de mercado de los edificios, la Compañía

modificó la estimación de la vida útil de tales inmuebles, determinándose 30 años adicionales de vida útil.

**Participación a Empleados** - En razón de que la Compañía no tiene empleados en relación de dependencia, no se requiere constituir una provisión para el 15% de participación laboral sobre las utilidades del año.

**Impuesto a la Renta** - Se reconoce en los resultados del año en función a su devengamiento (Ver Nota 9).

### 3. VALUACION A VALORES DE MERCADO

El 31 de diciembre del 2000, en base a lo facultado en la Resolución No. OO.Q.IC1.013 de la Superintendencia de Compañías, la Compañía registró una valuación a valores de mercado de los terrenos y edificios, practicada por peritos independientes. Dicha valuación produjo un incremento en el valor neto de dichas partidas de US\$591,058 y US\$1,749,796 respectivamente, el cual fue registrado con crédito al patrimonio (Reserva por Valuación - Nota 10). La depreciación acumulada del edificio a esa fecha, fue incrementada en el mismo porcentaje con débito a la cuenta Reserva por Valuación. Hasta 1999, estos activos se valoraban al costo de adquisición ajustado.

### 4. INDICES DE PRECIOS AL CONSUMIDOR

El siguiente cuadro presenta información relacionada con el porcentaje de variación en los índices de precios al consumidor preparado por el Instituto Nacional de Estadística y Censos:

<u>Año Terminado</u> <u>Diciembre 31</u>	<u>Variación</u> <u>Porcentual</u>
1998	45
1999	61
2000	91
2001	91

### 5. CAJA Y EQUIVALENTES DE CAJA

Un resumen de caja y equivalentes de caja es como sigue:

	... Diciembre 31....	
	<u>2001</u>	<u>2000</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Bancos	67	148
Fondos de inversión	—	<u>7</u>
Total	67	155

## 6. GASTOS ANTICIPADOS Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de gastos anticipados y otras cuentas por cobrar es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2001</u>	<u>2000</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Compañías relacionadas	155	26
Préstamos a ejecutivos	27	21
Otras cuentas por cobrar	<u>10</u>	<u>11</u>
Total	192	58

*Compañías Relacionadas* - Un detalle de las cuentas por cobrar a compañías relacionadas al 31 de diciembre del 2001 es como sigue:

	(en miles de U.S. dólares)
Préstamo concedido a Grupo Futuro (accionista principal) con una tasa de interés nominal anual del 3.5% y con vencimiento hasta abril del 2002	125
Préstamo concedido a Metropolitan Touring Quito con una tasa de interés nominal anual del 12.5% y con vencimiento hasta marzo del 2002	<u>30</u>
Total	155

## 7. PROPIEDADES Y EQUIPO

El movimiento de propiedades y equipo fue como sigue:

	<u>2001</u>	<u>2000</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Saldos netos al comienzo del año	2,824	245
Adquisiciones		30
Ventas y/o retiros	(15)	(25)
Depreciación	(82)	(39)
Reexpresión neta - NEC 17		272
Ajuste por avalúo (Ver Nota 3)	—	<u>2,341</u>
Saldos netos al fin del año	2,727	2,824

Para fines comparativos, el movimiento de propiedades y equipo por el período comprendido entre enero 1 y marzo 31 del 2000, fue convertido a U.S. dólares al tipo de cambio de S/25.000.

## 8. INVERSIONES

Un resumen de inversiones es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2001</u>	<u>2000</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Acciones en Inmobiliaria El Charco	29	46
Fondos de inversión	47	37
Provisión por valuación de inversiones	<u>(25)</u>	<u>(25)</u>
Total	51	58

**Fondos de Inversión** - Constituyen inversiones de renta variable constituidas en Ecuador que durante el año 2001 generaron una tasa de interés promedio comprendida entre el 5.83% y el 7.75% anual. En el año 2000, generaron una tasa de interés promedio comprendida entre el 3.99% y el 9.29% anual.

## 9. IMPUESTO A LA RENTA

De conformidad con disposiciones legales, para el año 2000, la provisión para el impuesto a la renta se calcula a la tarifa del 25% sobre las utilidades gravables. A partir del año 2001, la tarifa para el impuesto a la renta, se establece en el 25% sobre las utilidades sujetas a distribución y del 15% sobre las utilidades sujetas a capitalización. Los dividendos en efectivo que se declaren o distribuyan a favor de accionistas nacionales o extranjeros no se encuentran sujetos a retención adicional alguna. Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable, es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2001</u>	<u>2000</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Utilidad según estados financieros	156	186
Gastos no deducibles	<u>67</u>	<u>11</u>
Utilidad gravable	223	197
Impuesto a la renta cargado a resultados	56	49

El movimiento de la provisión para impuesto a la renta fue como sigue:

	<u>2001</u>	<u>2000</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Saldos al comienzo del año	41	18
Efecto de la variación del tipo de cambio hasta el 31 de marzo del 2000		(4)
Provisión del año	56	49
Pagos efectuados	<u>(65)</u>	<u>(22)</u>
Saldos al fin del año	32	41

## 10. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

**Capital Social** - El capital social autorizado y pagado consiste de 14,076 acciones de US\$0.04 valor nominal unitario.

**Reserva Legal** - La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

**Reserva de Capital** - Incluye los valores de las cuentas Reserva por Revalorización del Patrimonio y Reexpresión Monetaria originadas en la corrección monetaria del patrimonio y de la reserva y pasivos no monetarios de años anteriores, respectivamente, transferidos a esta cuenta. Esta reserva puede ser total o parcialmente capitalizada. El saldo de esta cuenta no es disponible para el pago de dividendos en efectivo.

**Reserva por Valuación** - Representa el efecto neto de los ajustes efectuados resultantes de la valuación a valores de mercado de ciertas partidas de propiedades y equipo (Ver Nota 3). El saldo acreedor de esta cuenta no puede distribuirse como dividendo en efectivo pero puede ser capitalizado total o parcialmente o utilizarse para compensar pérdidas.

**11. TRANSACCIONES SIGNIFICATIVAS CON COMPAÑIAS RELACIONADAS**

Constituyen ingresos por arriendos facturados a compañías relacionadas por US\$304 mil y US\$277 mil durante los años 2001 y 2000 respectivamente.

---