

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

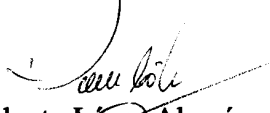
A los señores Accionistas de :
INMOBILIARIA INVESTA S.A.

1. Hemos auditado el balance general, estado de resultados, estado de evolución del patrimonio y estado de flujos de efectivo de **INMOBILIARIA INVESTA S.A.**, por el periodo terminado al 31 de diciembre del 2.000. Estos estados son responsabilidad de la Gerencia General. Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre los mismos en base a nuestra auditoría.
2. Nuestra auditoría se efectuó de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en el Ecuador. Estas normas requieren que una auditoría sea planificada y realizada para obtener una certeza razonable de si los estados financieros están libres de errores importantes. Una auditoría incluye el examen, basándose en pruebas de la evidencia que soporta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Incluye también la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones importantes hechas por la gerencia, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestra auditoría proporciona una base razonable para expresar una opinión.
3. En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente en conformidad con los principios de contabilidad generalmente aceptados, la posición financiera de **INMOBILIARIA INVESTA S.A.** al 31 de diciembre del 2.000 y los resultados de sus operaciones, evolución del patrimonio y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha.
4. Hacemos mención a la nota 1 literal b a los estados financieros, sin que esto represente una salvedad a nuestra opinión. A partir del segundo semestre del año de 1.998, Ecuador atraviesa una crisis económica continua, experimentando profundas dificultades económicas, iliquidez, volatilidad de la tasa de cambio del Sucre ecuatoriano frente al dólar Estadounidense, pasando de \$ 5.500 por cada dólar US, en septiembre de 1.998 a aproximadamente \$ 20.200 por cada dólar americano al 31 de diciembre de 1.999, a partir del 21 de enero del 2.000 el gobierno Ecuatoriano anunció la dolarización de su economía. Como parte de este proceso el Banco Central del Ecuador fijó el tipo de cambio en \$ 25.000 por cada dólar de los Estados Unidos de Norteamérica.

Los estados financieros adjuntos incluyen los correspondientes ajustes establecidos de conformidad con la séptima disposición transitoria de la Ley para la Transformación Económica del Ecuador y la Norma Ecuatoriana de Contabilidad NEC No.17 " Conversión de estados financieros para efectos de aplicar el esquema de dolarización ".

5. Nuestra opinión sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias por parte de **INMOBILIARIA INVESTA S.A.** al 31 de diciembre del 2.000, requerida por disposiciones legales, se emitirá por separado.

23 de julio del 2.001
Quito-Ecuador


Roberto López Alarcón
SC-RNAE-408

Inmobiliaria Inventa S.A.
ESTADO DE SITUACION

Diciembre 31.

2000

Activos

Activos Corrientes

Efectivo y equivalentes de efectivo (nota 3)	66,096.00
Cuentas por Cobrar (nota 4)	1,572,066.00
Impuestos pagados por anticipado(nota 5)	8,778.00
Gastos pagados por anticipado(nota 6)	43,873.00
Total activo corriente	1,690,813.00

Muebles, Instalaciones e Inmuebles (9)	11,226,216.00
--	---------------

12,917,029.00

Activo Contingente	2,188,499.00
---------------------------	---------------------

Pasivos

Pasivo Corriente

Prestamos Bancarios (nota 7)	1,063,898.00
Cuentas por pagar (nota 8)	153,223.00
Impuestos por pagar (nota 11)	40,601.00
Total Pasivo Corriente	1,257,722.00

Patrimonio de los Accionistas

Capital Social	853.00
Aportes para futuras capitalizaciones	45,109.00
Reservas	11,663,039.00
Utilidades no distribuidas	330.00
Perdida del ejercicio	-50,024.00
Total Inversion de los accionistas	11,659,307.00

12,917,029.00

Pasivos Contingentes (nota12)	2,188,499.00
--------------------------------------	---------------------

Inmobiliaria Iniesta S.A.
Balance de Resultados

Año terminado en Diciembre 31,		2000
Ingresos:		
Arriendos		1,107,920.00
Intereses ganados		139.00
Otros		924.00
Total Ingresos		1,108,983.00
Egresos		
Gastos operacionales		124,624.00
Depreciaciones		504,745.00
Gastos administrativos		219,280.00
Gastos financieros		146,697.00
Gastos no operacionales		163,661.00
Total Egresos		1,159,007.00
Perdida del ejercicio		-50,024.00

Inmobiliaria INVESTA S.A.
Estado de Patrimonio de los Accionistas

Año terminado en Diciembre 31. 2000	Capital Social	Aportes para Futura Capitalizacion	Reservas	Reserva Revalorizacion Patrimonio	Utilidades no Distribuidas	Reexpresion Monetaria	Total
Saldo al 31 de diciembre de 1999	853	35,231	3,549	5,068,559	-1,182		5,107,010
Aportes para futura capitalizacion		9,877					9,877
Apropiacion Reservas			11,659,490				11,659,490
Compensacion				-5,068,559	1,513		-5,067,046
Perdida del ejercicio					-50,024		-50,024
	853	45,108	11,663,039	-	-49,693	-	• 11,659,307

INVESTA S.A.**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO****DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000****FLUJO DE EFECTIVO DE LA ACTIVIDADES DE OPERACIÓN**

Efectivo recibido de clientes	602.822.68
Intereses recibidos	0.00
Efectivo proveniente de actividades de operación	<u>602.822.68</u>
Efectivo pagado a proveedores y gastos acumulados	<u>-446.910.16</u>
Intereses pagados	-37.915.79
Impuestos pagados	<u>-38.235.55</u>
Efectivo desembolsado para actividades de operación	<u>-523.061.50</u>
EFFECTIVO NETO DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	<u>79.761.18</u>

FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSION

Venta de inmuebles	0.00
- Adquisición de muebles	0.00
- Adquisición de inmuebles	<u>-54.828.38</u>
EFFECTIVO NETO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSION	<u>-54.828.38</u>

FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACION

Préstamos bancarios	1.043.828.82
Préstamos cías. relacionadas	2.640.00
Aportes futura capitalización	0.00
Cuentas por cobrar cías. relacionadas	<u>-1.005.650.98</u>
EFFECTIVO NETO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	<u>40.817.84</u>

Aumento neto en efectivo

Efectivo al principio del año	<u>345.71</u>
Efectivo al final del año	<u>66.096.35</u>

**CONCILIACION DE LA UTILIDAD NETA ANTES DEL IMPUESTO Y PARTIDA EXTRAORDINARIA
CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES OPERATIVAS**

UTILIDAD NETA ANTES DEL IMPUESTO A LA RENTA Y PARTIDAS EXTRAORDINARIAS	-50.024.62
AJUSTES POR:	
Depreciación	508.256.71
EFFECTIVO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES OPERATIVAS ANTES DE CAMBIOS EN EL CAPITAL DE TRABAJO	458.232.09
DISMUCION EN CLIENTES	4.915.68
AUMENTO EN CUENTAS X COBRAR	-248.803.51
DISMINUCION EN GARANTIAS	1.443.22
AUMENTO EN CUENTAS X PAGAR	22.422.83
DISMUCION EN DOCUMENTOS POR PAGAR	-158.449.13
FLUJO NETO DE LAS ACTIVIDADES OPERATIVAS	79.761.18

(1) Resumen de las Políticas Importantes de Contabilidad

a) **Descripción del Negocio**

La Compañía fue constituida en diciembre 4 de 1978, e inscrita en el Registro Mercantil el 17 de enero de 1979 bajo la denominación social de Inmobiliaria INVESTA S.A. mediante resolución 92.1.1.1.0750 del 19 de mayo 1992, la Superintendencia de Compañías aprueba la prórroga de plazo de duración de Inmobiliaria INVESTA S.A. y el aumento de capital, inscrita en el Registro Mercantil el 14 de julio de 1992. El objeto social de la Compañía es ejecutar obras de ingeniería civil, públicas o privadas, comprar o vender inmuebles de toda clase, así como arrendar o subarrendar, celebrar contratos de asociación con otras empresas; en general podrá ejecutar todos los actos permitidos por las leyes ecuatorianas relacionados con su objeto y que sean necesarios para la realización de sus fines.

b) **Entorno Económico**

A partir del mes de enero del 2000, el Gobierno Ecuatoriano adopta el nuevo modelo de paridad cambiaria, dejando a un lado como esquema la moneda el sucre y adoptando la moneda americana para todas las transacciones. Sin embargo contablemente el sucre fijo su cambio de acción hasta el 31 de marzo del 2000, para luego convertirse en historia y dar paso al dólar como moneda oficial de todas las operaciones económicas. Los estados financieros adjuntos recopilan estas dos formas de presentación, por lo tanto los efectos correspondientes están expuestos conociéndoles y estimándoles razonablemente

c) **Base de Presentación**

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en el Ecuador, dichos principios se basan en el principio de costo histórico, modificado parcialmente por el Sistema de Corrección Monetaria establecido en el Reglamento de Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno.

Al 31 de Marzo de 2000 las autoridades económicas del momento emiten las normas que faciliten el proceso de dolarización, disponiendo que las sociedades y las personas naturales obligadas a llevar contabilidad, efectuaran la conversión de las cifras contables de sucres a dólares de los Estados Unidos de América de conformidad con la norma ecuatoriana de Contabilidad NEC No. 17 “

Conversión de estados financieros para efectos de aplicar el esquema de dolarización “.

La fecha de transición será el 31 de Marzo del 2000. En consecuencia, a la mencionada fecha se efectuara la reexpresión y conversión de los estados financieros y, a partir del 1 de abril del 2000, la contabilidad se llevara en dólares de los Estados Unidos de América.

d) Efectivo y equivalentes de efectivo

Para propósito del estado de flujos de efectivo, la Compañía considera como equivalentes de efectivo todos los valores en efectivo, en depósitos a plazo, con fechas de vencimiento de tres meses o menos.

e) Activos Fijos

Los activos fijos están registrados al costo corregido de acuerdo a la Reexpresión Monetaria Integral y al Ajuste Integral por Inflación. El costo y la revalorización se deprecian de acuerdo con el método de línea recta, tomando como base la vida útil estimada de los activos dolarizados .

Los cargos por depreciación sobre los valores ajustados se llevan a resultados a partir del siguiente ejercicio impositivo.

f) Unidad Monetaria y Transacciones en Moneda Extranjera

Los registros contables base para la preparación de los estados financieros y los montos de las notas correspondientes a los mismos hasta el 31 de Marzo se presentan en sucres (S/.) Unidad monetaria del Ecuador, a partir del 1 de Abril se lo hace en dólares (\$) unidad monetaria de los Estados Unidos de América.

Los activos y pasivos en moneda extranjera se expresan en sucres a la tasa del mercado libre de cambios, hasta la fecha de transición. La utilidad o pérdida en cambio resultante del ajuste contable de los activos y pasivos en moneda extranjera a tasas vigentes se lleva a cuenta de resultados de acuerdo al Reglamento de la Ley para la transformación Económica en el Esquema de Dolarización.

g) Uso de estimaciones

La preparación de los estados financieros de acuerdo con las normas de contabilidad emitidas por la Superintendencia de Compañías de la República del

Ecuador requiere que la administración a la fecha de presentación de los estados financieros realice ciertas estimaciones y supuestos que afecten los saldos reportados de activos y pasivos. Los resultados actuales pueden diferir de aquellas estimaciones y debido a las condiciones de la economía ecuatoriana mencionadas en la nota 1 b) estas diferencias podrían ser material

h) Reconocimiento de ingresos

Los ingresos se reconocen cuando el servicio es entregado independientemente de su cobro, de acuerdo al principio de realización.

i) Impuesto a la renta

De acuerdo con la Ley de Régimen Tributario Interno, la utilidad impositiva de la Compañía, estaría gravada a la tasa del 25%, en base a la cual se efectuaría la provisión.

(2) Esquema de dolarización

A partir del 1 de enero del 2000, las partidas no monetarias del balance general deben ser ajustadas con el propósito de reconocer los efectos de la inflación, entre el 1 de enero del 2000 y el 31 de marzo del mismo año

Para determinar y registrar este ajuste se utilizo el porcentaje de ajuste de inflación de este periodo que es como sigue:

Mes	Año	Coefficiente de ajuste
Noviembre	1999	
Diciembre	1999	0.328118
Enero	2000	0.257967
Febrero	2000	0.100292
Marzo	2000	

La Superintendencia de Compañía, La Directora General del Servicio de Rentas Internas y la Superintendencia de Bancos, instruyó a las compañías sujetas a su control sobre la aplicación obligatoria del sistema de reexpresion monetaria con sujeción a las disposiciones contenidas en los respectivos reglamentos a la Ley de Régimen Tributario Interno.

- Las adiciones de los primeros tres meses del año se ajustan aplicando el índice proporcional entre el mes siguiente de la fecha de origen (posterior al 1 de enero del 2000) y la fecha de transición, que es en el que el Gobierno Nacional oficialmente define que debe realizarse la conversión a dólares de los Estados Unidos de América

- El resultado de la aplicación de la corrección monetaria integral se registro en la cuenta Resultado por Exposición a la inflación, la cual no está sujeta a reexpresión monetaria.

Un resumen del efecto de la aplicación del sistema de reexpresión monetaria al 31 de Marzo del 2000 es como sigue:

Activos no monetarios:	
Activos fijos:	1.706.939
Pasivo y Patrimonio de los Accionistas:	<u>1.675.702</u>
	<u>3.382.641</u>

De conformidad con las disposiciones societarias y tributarias vigentes, los activos no monetarios poseídos a la fecha de transición tales como los activos fijos en donde constan Muebles, Inmuebles, Instalaciones y Adecuaciones se ajustaron aplicando al valor del activo reexpresado a la fecha de transición el índice especial de corrección de brecha que para el ejercicio del año 2000 fue de \$ 4.856.030

En cambio el valor ajustado del patrimonio registrado a la fecha de transición por el índice de corrección de brecha fue de \$ - 213.042

Al 31 de Marzo de 2000, la Compañía ha transferido a la cuenta reserva de capital el saldo acreedor de la cuenta reexpresión monetaria

(3) Efectivo y equivalentes de efectivo

El saldo de esta cuenta al 31 de diciembre de 2000 fue:

Caja	253
Banco Bolivariano	10.061
Banco de la producción	230
Banco del Pacífico	54
Banco Internacional	34.041
Banco del Pichincha	<u>21.457</u>
	<u>66.096</u>

(4) Cuentas por cobrar:

Clientes	4.520
Otras cuentas por cobrar	13.390
Compañías relacionadas (a)	1.545.784
Depósitos en garantía	<u>8.372</u>
	<u>1.572.066</u>

Al 31 de diciembre de 2000 un detalle de las cuentas Accionistas y Compañías relacionadas es:

Equinox	566.311
Emede	8.560
Mixdeportivo	8.000
Masot	53.875
Dide	555.551
Fibran	89.982
Competenc	263.505
	<u>1.545.784</u>

(5) Impuestos pagados por anticipado:

Al 31 de diciembre de 2000, el saldo de la cuenta corresponde a:

Impuesto a la Renta	8.778
---------------------	-------

(6) Gastos no devengados

Al 31 de diciembre la cuenta es:

<u>Intereses Banco Internacional</u>	43.873
	43.873

(7) Préstamos bancarios:

Banco Internacional	1.063.898
	1.063.898

Banco Internacional

Corresponden a préstamos hipotecarios hasta un año de plazo y una tasa de interés del 16.82, 18%, y 12% anual.

La Compañía para garantizar estos préstamos bancarios recibidos, ha entregado en garantía bienes inmuebles y terrenos de su propiedad, ver nota (12).

(8) Cuentas por pagar

El saldo de la cuenta al 31 de diciembre de 2000 es:

Marathón	1.796
Ficchur	8.520
Overtaim	39.720
Teleshop	8.680
Superdeporte	19.002
Bodega Deportiva	2.280
Batisport	1.700
Rayax	64.755
Otros	6.770
	153.223

(9) Edificios, equipos muebles y enseres

Un resumen del movimiento de los edificios equipos muebles y enseres es el siguiente:

Descripción	Saldo al 31-Dec-99	Corrección Monetaria	Total	Costo	Reexpresión	Transfe- Rencias	Saldo al 31-Dec-00
Costo							
Muebles y Enseres	549	669	1,218	1,311	1,817		4,346
Instalaciones y Adecuaciones	7,409	5,617	13,026	53,531	18,032		84,590
Inmuebles	65,296	5,122,271	5,187,567	153,000	6,543,109		11,883,676
Subtotal Costo y Revalorización	73,254	5,128,557	5,201,811	207,842	6,562,959	-	11,972,612
Depreciación Acumulada							
Muebles y Enseres	165	205	370	411	597		1,378
Instalaciones y Adecuaciones	1,254	1,757	3,011	2,821	4,991		10,823
Inmuebles	11,648	64,289	75,937	504,744	153,514		734,195
Deprec. Acum.y Revalorización	13,067	66,251	79,318	507,976	159,102	-	746,396
Activo Fijo Neto	60,188	5,062,306	5,122,494	-300,134	6,403,857	-	11,226,216

Reserva Legal

De conformidad con la Ley de Compañías, de la utilidad anual, debe transferirse una cantidad no menor del 10% para formar la reserva legal hasta que ésta sea igual al 50% del capital social. Dicha reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo, pudiendo ser capitalizada en su totalidad o utilizada para absorber pérdidas.

(10) Transacciones con partes relacionadas

Un resumen de Transacciones con partes relacionadas es el siguiente:

Activo	
Cuentas por cobrar	<u>1.563.674</u>
Pasivo	
Cuentas por pagar	<u>146.621</u>
Ingresos	
Arriendos	<u>1.107.640</u>

(11) Un detalle de los impuestos por pagar al 31 de diciembre del 2000 es:

Impuesto al valor agregado	40.437
Retenciones en la fuente	<u>164</u>
	<u>40.601</u>

(12) Contingentes

Al 31 de diciembre de 1999, la Compañía mantiene garantías, fianzas y avales con las siguientes instituciones financieras:

Banco del Pichincha

Fianzas	800	Predial Mariuxi
---------	-----	-----------------

Banco Produbanco

Garantía Hipotecaria	1.269.536	Grupo Marathon
USD 528.520		
USD 741.016		

Banco Internacional

Garantía Hipotecaria	<u>918.163</u>	Grupo Marathon
----------------------	----------------	----------------

Total	2.188.499	
--------------	------------------	--

Eventos Subsecuentes

El problema actual del País, es el de que a pesar de haberse dolarizado la economía, se mantiene un proceso inflacionario, a causa de la falta de control de mercado en cuanto al comercio se refiere, los precios se han elevado arbitrariamente, no se han establecido medidas tendientes a mejorar la producción nacional, lo que ha dado lugar a la disminución de las exportaciones y por tanto el ingreso de divisas (dólar) es limitado.

La competitividad de precios con los productos extranjeros es otra de las causas por las que el consumo del producto nacional es menor por lo que existe una clara tendencia a la recesión económica, desde luego ha incidido además la falta de

confianza justificada hacia el sector financiero bancario, por lo que se espera se expidan leyes adecuadas y emergentes en favor de la industria y el comercio ecuatoriano, caso contrario en cada ejercicio fiscal las utilidades son menores o terminan con pérdidas, haciéndose de esta forma insostenible el proceso de desocupación y falta de empleo.

El contrabando de igual forma no ha sido combatido adecuadamente, es otro factor que redundo en la economía del país, perjudicando a la industria y comercio formal y por tanto la recaudación tributaria se ve disminuida constantemente.

Ante estos factores anotados y otros de igual importancia, la empresa ecuatoriana tiene que realizar esfuerzos supremos para salir adelante y evitar problemas de mayor envergadura como es su liquidación.