

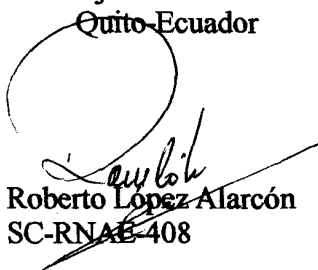
INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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 2.001. Estos estados son responsabilidad de la Gerencia General. Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre los mismos en base a nuestra auditoria.
2. Nuestra auditoria se efectuó de acuerdo con normas de auditoria generalmente aceptadas en el Ecuador. Estas normas requieren que una auditoria sea planificada y realizada para obtener una certeza razonable de si los estados financieros están libres de errores importantes. Una auditoria 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 auditoria proporciona una base razonable para expresar una opinión.
3. Al 31 de diciembre del 2.001 determinadas instituciones financieras no han dado respuesta a nuestras solicitudes de confirmación de movimientos financieros durante el ejercicio 2.001, habiéndose imposibilitado establecer procedimientos alternativos no pudimos satisfacernos de la existencia de dichos movimientos
4. En nuestra opinión, excepto por los efectos sobre los estados financieros del 2.001 de tales ajustes, de existir algunos que podrían haberse considerado necesarios si hubiésemos podido aplicar los procedimientos y obtener las confirmaciones indicadas en el numeral tercero, 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 2.001 y los resultados de sus operaciones, evolución del patrimonio y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha.

5. Hacemos mención a la nota 1 literal b a los estados financieros, sin que esto represente una salvedad a nuestra opinión. A partir del 21 de enero del 2.000, el Gobierno Ecuatoriano anunció la dolarización de su economía. Por tanto todas las operaciones correspondientes al ejercicio 2.001 han sido efectuadas en dólares, moneda oficial en la República del Ecuador.
6. Nuestra opinión sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias por parte de **INMOBILIARIA INVESTA S.A.** al 31 de diciembre del 2001 requerida por disposiciones legales, se emitirá por separado

21 de junio del 2002
Quito-Ecuador



Roberto López Alarcón
SC-RNAE-408

INVESTA S.A.
ESTADO DE SITUACION

Año terminado en diciembre 31,

2001

Activos

Activos Corrientes

Efectivo y equivalentes de efectivo (nota 3)	66,475.50
Cuentas por Cobrar (nota 4)	3,629,416.18
Total activo corriente	3,695,891.68

Activo Fijo (nota 5)	11,454,254.66
-----------------------------	----------------------

Activo Diferido	217,508.42
------------------------	-------------------

Impuestos Pagados por Anticipado (nota 6)	98,644.53
Gastos Diferidos (nota 7)	23,538.28
Concesiones (nota 8)	95,325.61

Total de los Activos	15,367,654.76
-----------------------------	----------------------

Activos Contingentes	3.800.512.00
-----------------------------	---------------------

Pasivos

Pasivo Corriente

Documentos por Pagar Corto Plazo (nota 9)	247,082.21
Cuentas por Pagar (nota 10)	1,523,172.24
Documentos por Pagar Largo Plazo (nota 11)	1,469,074.32
Impuestos por Pagar (nota 12)	7,398.25
Obligaciones por Pagar (nota 13)	2,014.16

Total Pasivo	3,248,741.18
---------------------	---------------------

Patrimonio de los Accionistas

Capital Social	853.60
Reservas	11,663,039.39
Aportes Futura Capitalización	45,109.05
Utilidades no distribuidas	(54,920.55)
Utilidad del Ejercicio	464,832.09
Total Inversion de los Accionistas	12,118,913.58

Total Pasivos y Patrimonio	15,367,654.76
-----------------------------------	----------------------

Pasivos Contingentes (nota 16)	3.800.512.00
---------------------------------------	---------------------

INVESTA S.A.
Balance de Resultados

Año terminado en diciembre 31,

2001

Ingresos:

Ventas Netas	1,224,641.58
Intereses Ganados	146.56
Otros	300,421.33
Total Ingresos	1,525,209.47

Egresos

Costo de Ventas	771,933.20
Gastos Operacionales	641.61
Depreciaciones y Amortizaciones	434.64
Gastos Administrativos	83,723.90
Gastos Financieros	202,444.46
Gastos No Deducibles	1,199.57

Total Egresos	1,060,377.38
----------------------	---------------------

Utilidad del Ejercicio	464,832.09
-------------------------------	-------------------

INVESTA S.A.
ESTADO DE FLUJO DE CAJA
DEL 1o. DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001

FLUJO DE CAJA DE LA ACTIVIDAD OPERACIÓN	
EFFECTIVO RECIBIDO DE CLIENTES	1224661.58
-EFFECTIVO PAGADO A PROVEEDORES	930,999.95
=EFFECTIVO PROVENIENTE DE OPERACIONES	293,661.63
OTROS INGRESOS	300,567.89
-INTERESES PAGADOS	202,444.46
FLUJO DE EFFECTIVO NETO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	<u>391,785.06</u>
FLUJO DE CAJA DE LA ACTIVIDAD INVERSION	
ADQUISICION DE INMUEBLES	696,166.15
-ADQUISICION DE MUEBLES	594,079.55
FLUJO NETO DE LA ACTIVIDAD INVERSION	<u>102,086.60</u>
FLUJO DE CAJA DE LA ACTIVIDAD FINANCIAMIENTO	
PRESTAMOS BANCARIOS	665,844.48
PRESTAMOS COMPAÑIAS RELACIONADAS	199,470.85
-CUENTAS POR COBRAR COMPAÑIAS RELACIONADAS	1,358,807.84
FLUJO NETO DE LA ACTIVIDAD FINANCIAMIENTO	<u>-493,492.51</u>
DISMINUCION/AUMENTO DE CAJA	379.15
SALDO INICIAL DE CAJA	66,096.35
SALDO FINAL DE CAJA	<u>66,475.50</u>
CONCILIACION DE LA UTILIDAD NETA ANTES DEL IMPUESTO Y PARTIDA EXTRAORDINARIA CON EL EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES OPERATIVAS	
UTILIDAD NETA ANTES DEL IMPUESTO A LA RENTA Y PARTIDAS EXTRAORDINARIAS	<u>464,832.09</u>
PARTIDAS DE CONCILIACION	
DEPRECIACIONES	597,977.56
-AJUSTES RESULTADOS EJERCICIOS ANTERIORES	3,601.07
EFFECTIVO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES OPERATIVAS ANTES DE CAMBIOS EN EL CAPITAL DE TRABAJO	<u>594,376.49</u>
CAMBIOS NETOS EN ACTIVOS Y PASIVOS	
CUENTAS POR COBRAR	-769983.12
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	102559.6
TOTAL	<u>-667423.52</u>
EFFECTIVO NETO PROVISTO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	<u>391,785.06</u>

INMOBILIARIA INVESTA S.A.
Estado de Evolución del Patrimonio
Por el ejercicio terminado al 31 de diciembre del 2.001

Conceptos	Capital Social	Aportes Fut. Capital.	Reservas	Utilidades no distribuidas	Resultado ejercicio	Total Patrimonio
Saldo al 31 de diciembre 2.001	854	45.109	11.663.039	331	-50.025	11.659.308
Transferencias Resultados Acumulados				-50.025	50.025	0
Ajustes a Resultados Acumulados				-5.226		-5.226
Utilidad del Ejercicio					464.832	464.832
Totales	854	45.109	11.663.039	- 54.920	464.832	12.118.914

(1) **Resumen de las Políticas Importantes de Contabilidad**

a) **Descripción del Negocio**

La Compañía fue constituida en diciembre 4 de 1978, fue aprobada por la Superintendencia de Compañías mediante resolución No. 7863 del 28 de diciembre de 1978 e inscrita en el Registro Mercantil el 17 de enero de 1979 bajo la denominación social de Inmobiliaria INVESTA S.A. con un capital inicial de \$ 2.000.000 de sucres.

El objeto de la compañía será ejecutar obras de Ingeniería Civil, publicas o privadas, comprar o vender inmuebles de toda clase, así como arrendar o subarrendarlas, 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.

Mediante resolución 92.1.1.1.0750 del 19 de mayo 1992, la Superintendencia de Compañías resuelve aprobar :

- a) La prórroga de plazo de duración de "INMOBILIARIA INVESTA S.A.
- b) El aumento de capital por DIECINUEVE MILLONES TRESCIENTOS CUARENTA MIL SUCRES (S/. 19.340.000) que con el capital inicial de DOS MILLONES DE SUCRES (S/. 2.000.000) asciende a VEINTE Y UN MILLONES TRESCIENTOS CUARENTA MIL SUCRES (S/. 21.340.000) y,
- c) La reforma y codificación de estatutos constantes en la referida escritura publica.

La presente resolución quedo inscrita en el Registro Mercantil bajo el No. 104 del Registro Industrial tomo 24 del 14 de julio de 1992

El objeto social rezará así: La compra venta , administración, negociación, arrendamiento de inmuebles y las inversiones lícitas en otras compañías o empresas . Sin perjuicio de las prohibiciones establecidas en otras leyes, la compañía no podrá dedicarse a ningunas de las actividades contempladas en el artículo veinte y siete de la Ley de Regulación Económica y Control del Gasto Publico.

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 fijó 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.

En el año del 2001, todas las operaciones han sido efectuadas en dólares que es la moneda que se encuentra en curso legal en la Republica del Ecuador.

c) Base de Presentación

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en el Ecuador, así como por las normas ecuatorianas de contabilidad, relacionadas con la preparación y presentación de Estados Financieros, sujetas al control de la Superintendencia de Compañías y Servicio de Rentas Internas.

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 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 se presentan en dólares (\$) unidad monetaria del Ecuador adoptada a partir del 1° de abril del 2000.

g) Reconocimiento de ingresos

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

h) 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.

ACTIVOS FIJOS
INVESTA S.A
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001

(5) Muebles y Enseres, Instalaciones y Adecuaciones, Equipo de Seguridad e Inmuebles.

Un resumen del movimiento de Muebles y Enseres, Instalaciones y Adecuaciones, Equipo de Seguridad e Inmuebles es el siguiente:

Descripción	Saldo al 31-Dic-00	Adiciones Costo	Transfe- rencias	Saldo al 31-Dic-01
Costo				
Muebles y Enseres	4,345.91	-	-	4,345.91
Instalaciones y Adecuaciones	84,590.17	389,029.80	-	473,619.97
Inmuebles	11,883,676.17	1,336,314.47	1,009,095.62	12,210,895.02
Equipo de Seguridad	-	4,780.00	-	4,780.00
Subtotal Costo	11,972,612.25	1,730,124.27	1,009,095.62	12,693,640.90
Depreciación Acumulada				
Muebles y Enseres	1,377.47	391.46	-	1,768.93
Instalaciones y Adecuaciones	10,823.11	13,082.96	-	23,906.07
Inmuebles	734,195.42	584,416.78	104,900.96	1,213,711.24
Equipo de Seguridad	-	-	-	-
Subtotal Deprec.Acumulada	746,396.00	597,891.20	104,900.96	1,239,386.24
Activo Fijo Neto	11,226,216.25	1,132,233.07	904,194.66	11,454,254.66

(3) **Efectivo y equivalentes de efectivo**

El saldo de esta cuenta al 31 de diciembre del 2001 fue:

Caja Chica	200.00
Efectivo y Cheque	64,434.49
Banco del Pichincha	1,144.63
Banco Bolivariano	<u>696.38</u>
	<u>66,475.50</u>

(4) **Cuentas por cobrar:**

Al 31 de diciembre del 2001, sus saldos se encuentran como sigue:

Anticipo a Proveedores	611,626.21
Otras cuentas por cobrar	5,055.65
Compañías relacionadas (a)	3'004,362.32
Depósitos en garantía	<u>8,372.00</u>
	<u>3'629,416.18</u>

a) El detalle de las cuentas de compañías relacionadas es:

Equinox	1'242,189.02
Mixdeportivo	8,000.00
Superdeporte	798,943.30
Masot	5,004.02
Dide	496,469.26
Fibran	89,982.52
Conpetenc	261,760.03
Rodrigo Ribadeneira	28,388.17
Soluciones S.A.	<u>73,626.00</u>
	<u>3'004,362.32</u>

(6) **Impuestos pagados por anticipado:**

El saldo de la cuenta corresponde a:

Impuesto al Valor Agregado	43,106.72
CxC Impto.Renta Ejercicio 2000	35,206.53
Impuesto a la Renta Compañía	<u>20,331.28</u>
	<u>98,644.53</u>

(7) **Gastos Diferidos:**

Al 31 de diciembre del 2001 su saldo es:

Seguros Prepagados	3,829.60
Comisiones por Garantías	<u>19,708.68</u>
	<u>23,538.28</u>

(8) **Concesiones:**

El saldo de la cuenta al 31 de diciembre del 2001 corresponde a:

Concesiones Locales	<u>95,325.61</u>
---------------------	------------------

(9) **Documentos por Pagar Corto Plazo:**

Al 31 de diciembre del 2001 la cuenta es:

Préstamo Produbanco	242,000.00
Intereses por Pagar	<u>5,082.21</u>
	<u>247,082.21</u>

Banco Produbanco

Corresponde a préstamo a 382 días plazo y una tasa de interés del 12% anual.

La Compañía para garantizar este préstamo bancario, ha entregado en garantía bienes inmuebles y terrenos de su propiedad, ver nota (16).

(10) **Cuentas por pagar**

El saldo de la cuenta al 31 de diciembre del 2001 es:

Bancos- Sobregiros	13,585.97
(a) Compañías relacionadas	281,566.86
Proveedores	<u>1'228,019.41</u>
	<u>1'523,172.24</u>

- (a) Al 31 de diciembre del 2001 el detalle de la cuenta por pagar Compañías Relacionadas es como sigue:

Biquila	4,168.00
Marathon	2,373.63
Ficchur	8,520.00
Overtaim	39,720.00
Emede	500.00
Teleshop	31,140.00
Batisport	28,109.89
Rayax	164,755.34
Bodega Deportiva	<u>2,280.00</u>
	<u>281,566.86</u>

(11) **Documentos por Pagar Largo Plazo:**

Al 31 de diciembre del 2001 la cuenta es:

Préstamo Banco Internacional	<u>1'469,074.32</u>
------------------------------	---------------------

Banco Internacional

Corresponde a préstamo hipotecario a 24 meses plazo y una tasa de interés del 13% anual.

La Compañía para garantizar este préstamo bancario, ha entregado en garantía bienes inmuebles y terrenos de su propiedad, ver nota (16).

(12) **Impuestos Por Pagar:**

Al 31 de diciembre del 2001 el saldo de la cuenta es así:

Retención Impuesto a la Renta	1,389.47
Retención de IVA	<u>6,008.78</u>
	<u>7,398.25</u>

(13) **Obligaciones por Pagar**

El saldo de la cuenta al 31 de diciembre del 2001 corresponde a:

IESS	46.44
Sueldos y Salarios	<u>1,967.72</u>
	<u>2,014.16</u>

(14) **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.

(15) **Transacciones con partes relacionadas**

Un resumen de transacciones con partes relacionadas es el siguiente:

Activo	
Cuentas por cobrar	<u>1'440,687.98</u>
Pasivo	
Cuentas por pagar	<u>134,860.99</u>

(16) **Contingentes**

Al 31 de diciembre del 2001, la Compañía mantiene garantías, fianzas y avales con las siguientes instituciones financieras:

Banco del Pichincha

Fianzas	1.324.785	Grupo Marathon
---------	-----------	----------------

Banco Internacional

Avales dólares	<u>500.000</u>	Equiperu S.A.C.
----------------	----------------	-----------------

Produbanco

Garantía Hipotecaria	1.975.727	Grupo Marathon
	<u>3.800.512</u>	
