

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A la Junta de Accionistas de Inmobiliaria Rigoletto S.A.:

- 1. He auditado el balance general adjunto de Inmobiliaria Rigoletto S.A, al 31 de diciembre del 2000 y los correspondientes estados de pérdidas y ganancias, evolución del patrimonio y flujos de efectivo por el año terminado a esa fecha. Los estados financieros son responsabilidad de la Administración de la Compañía. Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre dichos estados financieros con base en nuestra auditoría.*

- 2. Efectué mi auditoria de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas. Estas normas requieren que una auditoría sea diseñada y ejecutada con el fin de obtener una certeza razonable de si los estados financieros no contienen exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo. Una auditoría incluye examinar sobre una base selectiva, la evidencia que respalda los montos y las revelaciones en los estados financieros. Una auditoría incluye evaluar los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones significativas hechas por la Administración, así como la presentación en conjunto de los estados financieros.. Considero que nuestra auditoria provee una base razonable para expresar una opinión.*

- 3. En mi opinión, los estados financieros mencionados presentan razonablemente, la situación financiera de Inmobiliaria Rigoletto S.A., sus resultados de operación y flujos de efectivo, por el año terminado al 31 de diciembre del 2000 de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados.*

- 4. Como se detalla en las Notas 2 a), b) y 15, con la promulgación de la Ley para la Transformación Económica del Ecuador el día 13 de marzo del año 2000, se estableció el cambio de unidad monetaria con el canje de los sucres en circulación a dólares de los Estados Unidos de América a una tasa de cambio de S/.25.000 por US\$1. Por mandato de ese cuerpo legal, a partir del 1 de abril de 2000, los registros contables se mantienen en dólares de los Estados Unidos de América. Previo a ello, los estados financieros en sucres al 31 de marzo del 2000 fueron convertidos a dólares en base a las disposiciones de la Norma Ecuatoriana de Contabilidad No. 17, por la cual los saldos en sucres de los activos y pasivos no monetarios de los estados financieros y el patrimonio han sido ajustados considerando la brecha existente entre la inflación y la devaluación acumuladas hasta el 31 de marzo del 2000, de manera que los saldos se presenten actualizados como si hubiesen sido registrados en dólares históricos. El efecto de los ajustes efectuados se refleja en las cuentas "reexpresión monetaria" en el patrimonio y "resultado por exposición a la inflación" en los resultados del ejercicio 2.000.*

5. *Los precios de los bienes y servicios transados en el Ecuador, entre el 1 de abril y el 31 de diciembre del 2000, han continuado con un proceso de ajuste, de forma que el índice de precios al consumidor en el período citado se ha incrementado en 48%. Se estima que el índice de inflación se reducirá gradualmente en los próximos meses, al mismo tiempo que se produzca una reactivación económica. Al momento no se puede estimar razonablemente la evolución de la economía y su incidencia en la situación financiera y actividades de la Compañía. Los estados financieros adjuntos deben ser leídos considerando estas circunstancias.*

6. *El Informe del Auditor Independiente acerca del cumplimiento de las obligaciones tributarias, requerido en la Ley de Régimen Tributario Interno se emitirá por separado.*

Quito, 1 de marzo de 2.001

AUDITOR INDEPENDIENTE

C.P.A. Ing. Hernán Sánchez V.

Matricula 22.459

Registro Nacional de Auditores Externos SC-RNAE-254

Inmobiliaria Rigoletto S.A.
Balance General
Al 31 de diciembre del 2000
(Expresado en dólares)

<i>ACTIVOS</i>		<i>PASIVOS</i>	
<i>Activos Corrientes</i>		<i>Pasivo Corriente</i>	
Efectivo (nota 3)	1.541	Cuentas por Pagar	109.561
Inversiones Temporales (nota 4)	65.339	Proveedores	128
Cuentas por Cobrar	676.655	Otros Acreedores (nota 9)	109.433
Compañías Relacionadas (nota 5)	595.636		
Gastos Anticipados (nota 6)	4.436		
Otras por Cobrar (nota 7)	<u>76.582</u>	Impuestos por Pagar (nota 10)	12.142
Total Activos Corrientes	<u>743.536</u>	Total Pasivos	<u>121.704</u>
Activos Fijos netos (nota 8)	569.896	PATRIMONIO NETO	1.191.728
Total de Activos:	<u><u>1.313.432</u></u>	Total de Pasivos y Patrimonio	<u><u>1.313.432</u></u>

Las notas que se adjuntan forman parte integrante de los estados financieros

Inmobiliaria Rigoletto S.A.
Estado de Pérdidas y Ganancias
Por el año terminado al 31 de diciembre del 2000
(Expresado en dólares)

Ingresos (nota 16)		132.520
Menos: Gastos de Operación		56.985
	<i>Gastos Generales</i>	<i>55.154</i>
	<i>Gastos de Administración</i>	<u><i>1.831</i></u>
	Utilidad en Operación	<u>75.534</u>
Más Otros Ingresos (nota 14)		90.085
Menos: Otros Egresos		406
Menos: Resultado por Exposición a la Inflación (nota 15)		147.639
	Resultado del Ejercicio antes de impuestos	<u><u>17.574</u></u>

Las notas que se adjuntan forman parte integrante de los estados financieros

Inmobiliaria Rigolletto S.A.
ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO
Por el ejercicio terminado al 31 de Diciembre del 2000
(Expresado en dólares)

Movimientos	Reserva Capital	Capital Social	Reserva Legal	Reserva Facultativa	Reserva por Valuación	Reserva Reval. Patrimonio	Superávit Rev. A. Fijos	Reexpresión Monetaria	Utilidades Acumuladas	Resultados Acumulados	Resultados del Ejercicio	Total
Saldo Inicial 01-01-00 (dólares)		8.000	432	3.890	353.096	37.685			91.531	764	123.788	619.186
Ajustes años anteriores:												
Reverso compensaciones												
Transferencia de utilidad a U. Retenidas									124.552	-764	-123.788	
Distribución de Utilidades año 99				120.220					-120.220			
APLICACIÓN NEC 17:												
Inflación al 31 de marzo del 2000												
Inversiones												
Inventarios												
Activos Fijos												
Patrimonio						219.895				82.391		302.286
Resultados Acumulados												
Brecha al 31 de diciembre de 1999												
Inversiones												
Inventarios												
Activos Fijos								250.148				250.148
Patrimonio						958.176		-1.072.143	113.967			
Resultados Acumulados												
Brecha al 31 de marzo del 2000												
Inversiones												
Inventarios												
Activos Fijos												
Patrimonio							-66.473		-16.093			-82.566
Resultados Acumulados												
Ajuste Terrenos							6.098	77.022	1.979			85.100
Transferencia de utilidad a R. Legal			3.568							-3.568		
Dif. Reexpresión M de Reserva						258.813		-258.813				
Ajuste Reexp. Monetaria año 1999						2.155		-35.195	33.040			
Transferencia R. Monetaria a R. Capital	371.269					-1.410.250		1.038.981				
Resultados del Ejercicio										17.574		17.574
Total al 31 de Diciembre del 2000	371.269	8.000	4.000	124.110	353.096	0	6.098		307.580	17.574	0	1.191.728

Las notas que se adjuntan forman parte integrante de los estados financieros

Inmobiliaria Rigoletto S.A.
Estado de Flujos de Efectivo
Por el año terminado al 31 de diciembre del 2000
(Expresado en dólares)

	US.\$
FLUJO PROVENIENTE DE LAS OPERACIONES	
<i>Efectivo recibido de clientes</i>	(53.504)
<i>Efectivo pagado a proveedores y empleados</i>	101.673
<i>Flujo Proveniente de las Operaciones</i>	<u><u>48.169</u></u>
<i>Flujo Neto de Fondos</i>	<u><u>48.169</u></u>
<i>Aumento en el efectivo y sus equivalentes</i>	<u><u>48.169</u></u>
<i>Efectivo al inicio del ejercicio</i>	18.712
<i>Efectivo al final del ejercicio</i>	66.881
<i>Aumento en el efectivo y sus equivalentes</i>	<u><u>48.169</u></u>

Las notas que se adjuntan forman parte integrante de los estados financieros

Inmobiliaria Rigoletto S.A.
Conciliación de la Utilidad Neta con el Flujo de Efectivo
proveniente de las Operaciones
Por el año terminado al 31 de diciembre del 2000
(Expresado en dólares)

	<u>US\$</u>
<i>Utilidad del Ejercicio</i>	17.574
<i>Depreciaciones y Amortizaciones</i>	46.954
<i>Aumento de Cuentas por Pagar</i>	115.039
<i>Aumento de gastos prepagados</i>	(3.316)
<i>Resultado por Exposición a la inflación</i>	147.639
<i>Reducción de arriendos cobrados por anticipado</i>	(54.106)
<i>Incremento de cuentas Intercompany</i>	(222.003)
<i>Ajuste Activos fijos</i>	387
 <i>Flujo Proveniente de las Operaciones</i>	 <hr/> <u>48.169</u>

Las notas que se adjuntan forman parte integrante de los estados financieros

Inmobiliaria Rigoletto S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2000

Nota I.- Operaciones

A través de escritura pública de escisión de fecha 2 de diciembre de 1997 inscrita en el registro mercantil el 14 de julio de 1998 se perfecciona el trámite de escisión de Inmobiliaria Indiner S.A. en dos empresas: Inmobiliaria Indiner S.A. y una empresa nueva resultante del proceso, denominada Inmobiliaria Rigoletto S.A.

De acuerdo con la escritura pública, Inmobiliaria Rigoletto S.A. inicia con un capital de US \$. 8.000 que proviene de parte del saldo de la reserva revalorización del patrimonio de Inmobiliaria Indiner S.A. antes de la escisión. Así mismo, como parte del mismo acto jurídico, esta Empresa mantiene la reserva por valuación originada por la revalorización al valor de mercado de los inmuebles, que como se menciona, también han sido transferidos.

Las condiciones económicas del país han sufrido un proceso de deterioro progresivo caracterizado, por las altas tasas de inflación y devaluación del sucre, la crisis generalizada del sistema bancario y financiero, el acceso restringido a líneas internacionales de crédito, la fuerte caída de la actividad económica del país y, por ende, la disminución en el nivel de empleo. El 13 de marzo del 2000 el Congreso Nacional aprobó la Ley de Transformación Económica del Ecuador mediante la cual estableció el canje de los sucres por dólares estadounidenses a una tasa de cambio de S/.25.000 por cada US\$1. Mediante la Norma Ecuatoriana de Contabilidad (NEC) 17 "Conversión de Estados Financieros para Efectos de Aplicar el Esquema de Dolarización", se establecieron disposiciones legales, por las cuales, las empresas deben ajustar el valor de sus 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.

Luego del proceso de dolarización, los precios de los bienes y servicios transados localmente han continuado en un proceso de ajuste, lo cual ha determinado un incremento en el índice general de precios al consumidor del 48% entre abril y diciembre del 2000. Las autoridades estiman que el índice de inflación se reducirá gradualmente en los próximos meses, y se prevé una recuperación de la actividad económica global del país. No se cuenta aún con todos los elementos que permitan prever razonablemente la evolución futura de la economía nacional y, por lo tanto, su incidencia sobre la posición económica y financiera de la Compañía.

Los estados financieros adjuntos deben ser leídos tomando en cuenta las circunstancias descritas.

Nota 2.- Resumen de las Principales Políticas Contables

a Bases fundamentales

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, gastos pagados por anticipado, inversiones en acciones, propiedad, planta y equipo, otros activos y patrimonio de acuerdo con las pautas de ajuste y conversión a dólares estadounidenses establecidas en la NEC 17, según se describe más adelante.

Los estados financieros adjuntos expresados en dólares estadounidenses no son comparables con los estados financieros del ejercicio 1999, debido al cambio en la unidad monetaria que se describe en la Nota 1. 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 del 2000, han sido ajustadas y convertidas a dólares estadounidenses mediante las pautas establecidas en la NEC 17 - "Conversión de Estados Financieros para Efectos de Aplicar el Esquema de Dolarización". Dicha norma establece los siguientes procedimientos de ajustes previos al proceso de conversión:

- Ajuste por inflación de los activos y pasivos no monetarios y del patrimonio (excepto la Reexpresión monetaria) al 31 de marzo del 2000, aplicando el índice del 32,8118%.*
- Reexpresión de los activos y pasivos no monetarios y del patrimonio (excepto la Reexpresión monetaria) 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 el caso de ser posterior, y el 31 de marzo del 2000.*
- Ajuste del valor de los activos no monetarios, determinados mediante los procedimientos arriba indicados, a los valores de mercado o de recuperación, en el caso de ser éstos inferiores.*
- Conversión a dólares estadounidenses de los saldos ajustados en la forma arriba indicada y de las demás cuentas del activo, pasivo y patrimonio y de resultados del periodo terminado en dicha fecha; la conversión se efectúa a una tasa de cambio de S/.25.000 por cada US\$1, establecida oficialmente.*

Las contrapartidas de los ajustes mencionados en el párrafo anterior son imputados a la cuenta Reexpresión monetaria del patrimonio cuando éstos 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 (REI) 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.

Los cargos a los resultados del período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de marzo del 2000 originados en el costo de los bienes en existencia al cierre del ejercicio anterior vendidos o dados de baja durante el período, y la amortización o depreciación del período de otros activos también en existencia al 31 de diciembre de 1999 se basan en el valor histórico o reexpresado que dicho 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 inició con base en la conversión de los saldos en sucres al 31 de marzo del 2000, ajustados en la forma arriba indicada, la contabilidad no proporciona equivalentes en dólares para todos los saldos (en sucres) al inicio del ejercicio de las cuentas del activo, pasivo y patrimonio ni para los movimientos registrados en el período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de marzo del 2000. Por este motivo, para fines de información en los estados de evolución del patrimonio y de flujos de efectivo, la Compañía asignó equivalentes estimados en dólares a los referidos saldos iniciales y a los movimientos del período expuestos en dichos estados, calculados a la tasa de cambio de S/.25.000 por cada US\$1.

c Pagos Anticipados

Los valores pagados por adelantado a impuestos anticipados, se encuentran expresados a su valor histórico.

d Propiedades y Equipos

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

En el momento de una venta o retiro, el valor del costo revalorizado del bien y su depreciación acumulada se descargan de las cuentas correspondientes. Los activos totalmente depreciados son dados de baja siguiendo el mismo procedimiento. Los gastos de mantenimiento y reparaciones menores se cargan los resultados del año y los gastos por renovaciones o mejoras importantes son capitalizados.

La depreciación de los activos se registra con cargo a los costos y gastos del ejercicio utilizando el método de línea recta y las tasas previstas en el Reglamento de Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno. La Compañía considera que el método de

depreciación y las tasas utilizadas son adecuadas para depreciar el valor de los activos durante su vida útil estimada.

La depreciación correspondiente al período comprendido entre enero y marzo del 2000 se basa en los valores en sucres y sus respectivas reexpresiones hasta el 31 de diciembre de 1999 convertidos a dólares a la tasa de cambio de S/.25.000 por cada US\$1.

El saldo neto reexpresado de las propiedades, planta y equipo no excede, en su conjunto, el valor de realización del rubro.

e Reserva de capital

En las disposiciones de NEC 17 se establece que los ajustes por inflación y por corrección de brecha entre inflación y devaluación de las cuentas Capital, Reservas y Aportes para futuras capitalizaciones 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 la Reserva de capital.

Nota 3.- Efectivo

Al 31 de diciembre de 2.000 corresponde a USA\$ 10 de caja chica y USA\$ 1.531 de cuenta corriente en Banco del Pichincha.

Nota 4- Inversiones Temporales

Al 31 de diciembre del 2000, las cuentas por inversiones temporales se presentan a continuación:

Fondo Green III	US\$	64.383
Inversiones Diners Club		<u>956</u>
	US\$	<u>65.339</u>

Nota 5- Cuentas por cobrar Relacionadas

Al 31 de diciembre de 2000 su detalle es el siguiente:

<i>Detalle</i>	<i>Valor US \$.</i>
<i>Dindata</i>	534
<i>Dinediciones</i>	23.318
<i>Dinsistemas</i>	6.477
<i>Inmocines</i>	149.269
<i>Multicines</i>	213.781
<i>Inmoclass</i>	49.421
<i>Indiners</i>	20.483
<i>Prograff</i>	67.844
<i>Nova Ecuador</i>	93
<i>Multiholdin</i>	30.035
<i>Fidegri</i>	29.680
<i>Salerno</i>	351
<i>Inriopa</i>	4.350
Total:	<u>595.636</u>

Estos valores por cobrar a Compañías Relacionadas no generan intereses por cobrar.

Nota 6.- Pagos anticipados

Los saldos de los pagos anticipados al 31 de diciembre del 2000 se detallan a continuación:

<i>Retención en la Fuente</i>	US\$	1.714
<i>Retenciones del IVA</i>		1.098
<i>Impuestos Anticipado</i>		<u>1.624</u>
	US\$	<u>4.436</u>

Nota 7.- Otras cuentas por cobrar

El saldo al 31 de diciembre de 2.000 corresponde a valores pendientes de cobro a Dr. Fidel Egas por préstamo concedido.

Nota 8.- Propiedades y Equipo

Al 31 de diciembre del 2000 se compone de la siguiente manera:

Detalle	U.S.\$		Aplicación Nec 17		Saldo al 31/12/00	Porcentajes de Depreciación	
	Saldo al 31/12/99	Adiciones	Ajustes y/o Reclasificaciones	Corrección Monetaria			REI
ACTIVO FIJO NO DEPRECIABLE							
<i>Costo</i>							
Terreno			75.070	56.289	24.632	155.992	
ACTIVO FIJO DEPRECIABLE							
<i>Costo</i>							
Bañico Diners Quito	244.085		12.154	225.854	63.714	545.808	10%
TOTAL COSTO	244.085		87.224	282.144	88.346	701.799	
MENOS:							
Total Depreciaciones	34.176	46.954	2.512	37.642	10.619	131.904	
Propiedad y Equipos Neto :	209.910	(46.954)	84.712	244.501	77.727	569.896	

El cargo por depreciación del año fue de US\$ 46.954

Nota 9.- Otros acreedores

Las obligaciones financieras al 31 de diciembre del 2000, se presentan a continuación:

Dr. Fidel Egas	US\$	105.327
Diners del Ecuador		3.906
Depósitos en Garantía		200
Total Acreedores Varios	US\$	109.433

Nota 10.- Impuestos por Pagar

El saldo de esta cuenta al 31 de diciembre del 2000 es como sigue:

IVA por pagar	US\$	12.128
Impuestos Retenidos en la fuente		<u>14</u>
Total Impuestos por Pagar	US\$	<u>12.142</u>

Nota 11.- Situación Tributaria

La provisión del impuesto a la renta será registrada en el año 2.001, de acuerdo con la siguiente conciliación tributaria:

Utilidad del Ejercicio	US\$	17.574
Más Gastos no deducibles		246
Menos Participación a Trabajadores		<u>0</u>
Base de cálculo de Impuesto a la Renta		17.821
25% Impuesto a la Renta	US\$	<u>4.455</u>

Nota 12.- Capital Social

El capital suscrito y pagado de Inmobiliaria Rigoletto S.A.. al final del 2000 es de 200.000 acciones ordinarias de valor nominal de US\$. \$ 0,04 cada una.

Nota 13.- Reserva Legal

Según las normas societarias, la Compañía debe apropiar por lo menos un 10% de la utilidad anual hasta completar un 50% del capital pagado. Esta reserva puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas, pero no puede ser repartida como utilidad.

Nota 14.- Otros Ingresos

La cuenta otros ingresos al 31 de diciembre de 2000 contiene los siguientes conceptos:

Intereses Ganados	US\$	2.075
Ingresos por Asesoría		88.000
Otros Ingresos		<u>10</u>
	US\$	<u>90.085</u>

① Constituyen ingresos generados por el arriendo del local al Dr. Fidel Egas

Nota 15.- Resultados por Exposición a la Inflación.-

Como efectos de la conversión a dólares americanos según disposiciones legales y basados en la Norma Ecuatoriana de Contabilidad NEC No. 17, los resultados de la compañía se ven disminuidos según el detalle siguiente:

Activos Fijos	US\$	72.081
Patrimonio		<u>(219.720)</u>
Total Resultado por Exp. a la Inflación	US\$	<u>(147.639)</u>

Nota 16.- Transacciones con Compañías Relacionadas

Durante el año 2.000 se registraron en resultados las siguientes transacciones con Compañías Relacionadas:

	Ingresos
	<u>US.\$</u>
Bco. Rumiñahui	132.520 (arriendos)
Dr. Fidel Egas	88.000 (arriendos)
Total	<u>220.520</u>

Nota 17.- Cumplimiento de las medidas correctivas

En cumplimiento de las observaciones se informa que en lo relevante, la Empresa ha considerado las observaciones de control interno emitidas por auditoría externa en su examen de los Estados Financieros al 31 de diciembre de 1999.

Nota 18.- Eventos Subsecuentes

A la fecha de la emisión de los estados financieros no se conocen hechos o circunstancias que en opinión de la Administración, puedan tener un efecto significativo sobre los estados financieros.