

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A la Junta de Accionistas

1. He auditado el balance general adjunto de INMOBILIARIA RIGOLETTO S.A, al 31 de diciembre del 2001 y 2.000 y los correspondientes estados de pérdidas y ganancias, evolución patrimonial y flujos de efectivo por los ejercicios anuales terminados a esas fechas. Los estados financieros son responsabilidad de la Administración de la Compañía. Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre dichos estados, basado en las auditorías.
2. Efectué las auditorías 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. Incluye también, la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones contables hechas por la Administración, así como un análisis de la presentación general de los estados financieros. Considero que las auditorías proveen 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 los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2001 y 2.000 de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.
4. Según se detalla en las Nota 1, 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 con dólares de los Estados Unidos de América a una tasa de cambio de S/. 25.000 por US\$ 1. Por mandato del mismo 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 de 2000 fueron convertidos a dólares en función de la Norma Ecuatoriana de Contabilidad No. 17. Las medidas económicas adoptadas en el ejercicio 2.000 revertieron, en términos generales, la tendencia de deterioro existente, y han posibilitado la recuperación de la

actividad económica del país junto con una reducción en la tasa de inflación. El proceso de recuperación del país depende, principalmente de la obtención de nueva inversión y financiamiento externo, de la reestructuración del sistema bancario y financiero del país y del desarrollo de mecanismos de creación de ahorro interno. Los estados financieros adjuntos deben ser leídos considerando estas circunstancias.

5. 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, 25 de marzo del 2002

C.P.A. Ing. ~~Hernán~~ ^{Hernán} Sánchez V.
MATRÍCULA 22.459

REGISTRO NACIONAL DE AUDITORES EXTERNOS SC-RNAE-254

INMOBILIARIA RIGOLETTO S.A.
Estado de Situación Financiera
Al 31 de Diciembre del 2001 y 2000
 (En dólares de los Estados Unidos de Norteamérica)

ACTIVOS	Ref:	<u>2001</u>	<u>2000</u>
Activos Corrientes			
Efectivo	Nota 3	23,307	1,541
Inversiones Temporales	Nota 4	42,230	65,339
Cuentas por Cobrar	Nota 5	523,055	672,219
Impuestos Anticipados	Nota 6	0	4,436
Seguros Pagado por Anticipado		1,370	
		<hr/>	<hr/>
Total Activos Corrientes		589,962	743,536
Activos Fijos netos	Nota 7	542,605	569,896
Inversiones Permanentes	Nota 8	213,781	0
		<hr/>	<hr/>
Total de Activos:		<u>1,346,349</u>	<u>1,313,432</u>
PASIVOS			
Pasivo Corriente			
Proveedores			128
Varias Cuentas por Pagar		3,906	4,106
Cuentas por Pagar Cías. Relacionadas	Nota 9	35,660	105,327
Impuestos por Pagar	Nota 10	18,283	12,142
		<hr/>	<hr/>
Total Pasivos Corrientes		57,850	121,704
PATRIMONIO NETO		<hr/>	<hr/>
Total de Pasivos y Patrimonio		<u>1,288,499</u>	<u>1,191,728</u>
		<hr/>	<hr/>
		<u>1,346,349</u>	<u>1,313,432</u>

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

INMOBILIARIA RIGOLETTO S.A.
Estado de Pérdidas y Ganancias
Al 31 de Diciembre del 2001 y 2000
 (En dólares de los Estados Unidos de Norteamérica)

	<u>Ref:</u>	<u>2001</u>	<u>2000</u>
Ingresos Por Servicios		156,828	132,520
 Menos: Costos y Gastos de Operación			
Gastos de Administración		4,058	1,831
Gastos Generales		38,787	55,154
		<hr/>	<hr/>
Utilidad en Operación		113,983	75,534
 Más: Otros Ingresos	Nota 14	7,559	90,085
 Menos: Otros Egresos		48	406
 Menos: Resultados por exposición a la inflación	Nota 15	0	147,639
		<hr/>	<hr/>
Resultado del Ejercicio antes de Impuestos		121,493	17,574
 Menos: Impuesto a la Renta	Nota 13	20,267	4,455
		<hr/>	<hr/>
Resultado del Ejercicio		<u>101,226</u>	<u>13,119</u>

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

INMOBILIARIA RIGOLETTO S.A.
Estado de Flujo de Efectivo
Al 31 de Diciembre del 2001 y 2000
 (En dólares de los Estados Unidos de Norteamérica)

	<u>2001</u>	<u>2000</u>
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Efectivo Recibido de Clientes	71,555	(53,504)
Efectivo Pagado a Proveedores y Terceros	(80,410)	101,673
Otros Egresos	(48)	
Otros Ingresos	7,559	
	(1,344)	48,169
FLUJO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	(1,344)	48,169
FLUJO NETO DE EFECTIVO	(1,344)	48,169
Saldo Inicial del Efectivo y Equivalente de Efectivo	66,881	18,712
Saldo Final del Efectivo y Equivalente de Efectivo **	65,537	66,881
** Composición del Efectivo y Equivalente de efectivo		
Bancos	23,307	1,541
Inversiones Temporales	42,230	65,339
Total Efectivo y Equivalente	65,537	66,881

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

INMOBILIARIA RIGOLETTO S.A.
Conciliación del Resultado Operativo con el Flujo de Operaciones
Al 31 de Diciembre del 2001 y 2000
 (En dólares de los Estados Unidos de Norteamérica)

	<u>2001</u>	<u>2000</u>
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Resultado del Ejercicio	101,226	17,574
Ajustes:		
Depreciaciones y Amortizaciones	27,290	46,954
Incremento en Cuentas por Cobrar	(85,273)	-
Incremento Varios por Cobrar y Gastos Anticipados	3,067	(3,316)
Variación Neta Compañías Relacionadas	(49,013)	(222,003)
Incremento/(disminución) de Cuentas por Pagar	(328)	115,039
Incremento Impuestos por Pagar	1,686	-
Resultado por Exposición a la Inflación		147,639
Arrendos Precobrados		(54,106)
Ajuste Activos Fijos		387
FLUJO NETO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	<u>(1,344)</u>	<u>48,168</u>

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre del 2001

Nota 1.- 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.

En los últimos años las condiciones económicas del país han sufrido un proceso de deterioro progresivo caracterizado, principalmente, por altas tasas de inflación y devaluación del sucre, crisis generalizada del sistema bancario y financiero, acceso restringido a líneas internacionales de crédito, fuerte caída de la actividad económica del país y, por ende, disminución en el nivel de empleo de mano de obra. 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 en circulación por dólares estadounidenses. Previo a la conversión de la contabilidad a dólares, y según lo requerido por la Norma Ecuatoriana de Contabilidad (NEC) 17 "Conversión de Estados Financieros para Efectos de Aplicar el Esquema de Dolarización", las empresas ajustaron 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. Las medidas económicas adoptadas en el ejercicio 2.000 rewertieron, en términos generales, la tendencia de deterioro arriba mencionada, y han posibilitado un recupero de la actividad económica del país junto con una reducción en la tasa de inflación interna. El proceso de recuperación del país depende, principalmente que el Ecuador obtenga nueva inversión y financiamiento externo, de la reestructuración del sistema bancario y financiero del país, del desarrollo de mecanismos de creación de su ahorro interno y de la creación de las condiciones necesarias para el aumento de la producción exportable, como única vía que garantice la provisión de las divisas necesarias para apuntalar el esquema monetario vigente.

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). Están basados en el costo histórico, modificado en lo que respecta a los saldos originados hasta el 31 de marzo del 2000 (fecha a la cual los registros contables fueron convertidos a dólares estadounidenses) mediante las disposiciones de ajuste y conversión contenidas en la NEC 17.

Los estados financieros adjuntos expresados en dólares estadounidenses son presentados en forma comparativa a partir del ejercicio 2.001 en base a los requerimientos de la NEC No. 1.

b Conversión a dólares

Las cuentas de la Compañía al 31 de marzo de 2.000 fueron ajustadas y convertidas de sucres a dólares estadounidenses mediante las disposiciones técnicas establecidas en la NEC 17 - "Conversión de Estados Financieros para Efectos de Aplicar el Esquema de Dolarización". Dicha norma establece los siguientes procedimientos de ajuste y conversión:

- Ajuste por inflación de los activos y pasivos no monetarios y del patrimonio (excepto la Reexpresión monetaria) al 31 de marzo del 2000.
- 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 período terminado en dicha fecha; la conversión se efectúa a una tasa de cambio de S/.25,000=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.

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

Las retenciones tributarias y seguros anticipados se encuentran expresados a su valor histórico.

d Inversiones Permanentes

Aparecen registradas al costo histórico o al valor ajustado y convertido a dólares de acuerdo con lo establecido en la NEC 17, según corresponda, el cual no excede el valor patrimonial proporcional certificado por las entidades receptoras de las inversiones.

Con la expedición de las normativas societarias establecidas en la Resolución SC 96-1-3-3-002 de R.O. 894 de 29 de febrero de 1996, los dividendos en acción recibidos de las Compañías que cotizan sus acciones en las bolsas de valores se registran a su valor nominal contra la cuenta de crédito diferido Utilidades no Realizadas.

e 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.

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 la línea recta.

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

f 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.

El 19 de diciembre del 2001, la Superintendencia de Compañías mediante Resolución publicada en el Registro Oficial 483 del 28 de diciembre del 2001, dictó las normas y procedimientos a las que se someterán las compañías que estén bajo su control para la capitalización del saldo acreedor de las cuentas Reserva de capital, Reserva por valuación y Reserva por donaciones; en todos los casos esta decisión tendrá que ser aprobada previamente por la Junta General de Socios y/o Accionistas o de la entidad que haga sus veces. Se establece que se podrá capitalizar los saldos acreedores de dichas cuentas en la parte que exceda las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido.

Nota 3.- Efectivo

El efectivo está conformados por el detalle siguiente:

DETALLE	2001	2000
Caja Chica	20	10
Banco del Pichincha	23,287	1,531
Saldos al 31 de diciembre	23,307	1,541

Nota 4.- Inversiones Temporales

Está constituido por la inversión en los Fondos Green cuyo saldo al 31 de diciembre de 2001 es \$42,230, mientras que al 31 de diciembre de 2000 fue \$65,339.

Nota 5.- Cuentas por Cobrar

Los saldos son los siguientes:

DETALLE	REF:	2001	2000
Dr. Fidel Egas		161,855	76,583
Compañías Relacionadas	1	361,200	595,636
Saldos al 31 de diciembre		523,055	672,219

1 La composición de compañías relacionadas al 31 de diciembre es la siguiente:

DETALLE	2001	2000
Prograf	67,844	67,844
Fidegri	18,649	29,679
Multiholdin	30,039	30,035
Inmoclass	49,421	49,421
Dindata		534
Indiners	20,855	20,483
Salerno	76	351
Dinsistemas	6,955	6,477
Inriopa	5,377	4,350
Dinediciones		23,318
Inmocines/Multicines	149,269	149,269
Multicines		213,782
Autodelta	12,621	
Nova Ecuador	93	93
Saldos al 31 de diciembre	361,200	595,636

Estas cuentas no generan intereses.

Nota 6.- Impuestos Anticipados

Los pagos anticipados al 31 de diciembre se detallan a continuación:

DETALLE	2000
Retenciones en la Fuente	1,714
Retenciones IVA	1,098
Anticipo Impuesto a la Renta	1,624
Saldos al 31 de diciembre	4,436

Nota 7.- Activos Fijos

El movimiento de activos fijos durante el ejercicio 2001 es el siguiente:

Detalle	Saldo al A: 31/12/2000	Adiciones	Retiros	Saldo al A: 31/12/2001	Porcentaje Depreciación
ACTIVO FIJO NO DEPRECIABLE					
Costo					
Terreno	155,991			155,991	
ACTIVO FIJO DEPRECIABLE					
Costo					
Edificio Diners Quito	545,808			545,808	5%
TOTAL COSTO	701,799			701,799	
MENOS :					
Depreciación					
Edificio Diners Quito	131,904	27,290		159,194	
Total Depreciaciones	131,904	27,290		159,194	
Propiedad y Equipos Neto :	569,895	(27,290)		542,605	

El cargo al gasto por depreciación por el ejercicio 2001 es \$27,290 dólares.

Nota 8.- Inversiones Permanentes

Este valor corresponde a Aportes para Futuras Capitalizaciones en Multicines.

Nota 9.- Cuentas por Pagar Relacionadas

La composición de las cuentas por pagar compañías relacionadas es el siguiente:

DETALLE	2001	2000
Dr. Fidel Egas		105,327
Dinediciones	35,660	
Saldos al 31 de diciembre	35,660	105,327

Esta cuenta no genera cargos por concepto de intereses

Nota 10.- Impuestos por Pagar

Se encuentra conformada por:

DETALLE	REF:	2001	2000
IVA por Pagar		471	12,128
Retenciones en la Fuente		13	13
IVA Retenido 100%		16	1
Impuesto a la Renta	1	17,783	
Saldos al 31 de diciembre		18,283	12,142

1 El cálculo del impuesto a la renta se encuentra en la Nota No. 13

Nota 11.- 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 12.- 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 13.- Situación Tributaria

La conciliación tributaria para el ejercicio 2001 es la siguiente:

	2001	2000	
Resultados del Ejercicio	121,493	17,574	
Mas: Gastos no deducibles	65	246	
Base de cálculo de I.Renta	121,558	17,821	
25% I.R. Gastos no Deducibles	65	16	
25% I.R. Utilidades no Capitalizables	20,267	5,067	
15% I.R. Utilidades Capitalizadas	101,226	15,184	
Impuesto a la Renta	121,558	20,267	4,455

La provisión de impuesto a la renta del ejercicio 2.001 se basa en la disposición de la Ley de Régimen Tributario Interno, por la cual las Compañías que reinviertan sus utilidades, pagarán una tarifa reducida del 15% sobre el monto reinvertido.

Trámites ante la autoridad tributaria e intervenciones fiscales

Al momento se encuentran pendientes de fiscalización los ejercicios 1998, 1999, 2000 y 2001.

Nota 14.- Otros Ingresos y Egresos

A continuación incluimos un detalle de los valores que conforman los otros ingresos:

DETALLE	2001	2000
Intereses y Multas	7,359	2,075
Recuperación de Gastos		10
Ingresos por Asesoría		88,000
Otros	200	
Saldos al 31 de diciembre	7,559	90,085

Nota 15.- Resultados por Exposición a la Inflación

El efecto de la conversión a dólares americanos según disposiciones legales y basados en las Normas Ecuatorianas de Contabilidad NEC No. 17, Los resultados de la compañía se ven disminuidos según el siguiente detalle:

DETALLE	2000
Activos Fijos	72,081
Patrimonio	(219,720)
Saldos al 31 de diciembre	(147,639)

Nota 16.- Transacciones con partes Relacionadas

A continuación se resumen las transacciones efectuadas con partes vinculadas en los ejercicios 2.000 y 2.001:

DETALLE	2001	2000
Arriendos cobrados (Banco Rumiñahui)	156.828	132.520
Arriendos cobrados (Dr. Fidel Egas)		88.000

Nota 17.- Cumplimiento de las medidas correctivas

En cumplimiento de lo requerido por el organismo de control, 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 2000.

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.