

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A la Junta de Accionistas

1. Hemos auditado los balances generales adjuntos de INMOBILIARIA RIGOLETTO S.A., al 31 de diciembre de 2002 y 2001 y los correspondientes estados de resultados, evolución del patrimonio y flujos de efectivo por los años terminados a esas fechas. Los estados financieros son responsabilidad de la Administración de INMOBILIARIA RIGOLETTO S.A. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre dichos estados financieros con base en nuestras auditorías.
2. Efectuamos nuestras auditorías de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Auditoría. 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 el examen, en base a pruebas, de la evidencia que soporta a las cantidades y a las revelaciones presentadas en los estados financieros. 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. Consideramos que nuestras auditorías proveen una base razonable para expresar una opinión.
3. En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes la situación financiera de INMOBILIARIA RIGOLETTO S.A. al 31 de diciembre de 2002 y 2001, los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por los ejercicios terminados a esas fechas, de conformidad con Normas Ecuatorianas de contabilidad vigentes.

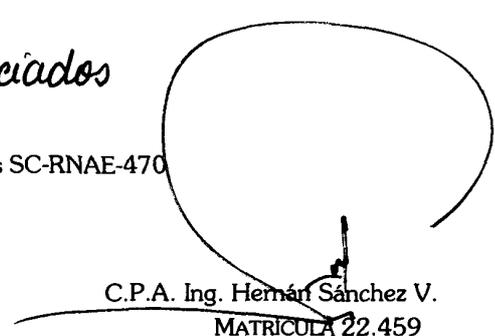
INMOBILIARIA RIGOLETTO S.A. | Pág. 4
ESTADOS FINANCIEROS E
INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE

4. Si bien el proceso de dolarización ha favorecido una mejor y mayor estabilización relativa de precios y una ligera disminución en las tasas de interés, estos indicadores no se encuentran aún en los niveles adecuados considerando el modelo vigente, por lo que se mantiene la tendencia de inversión de corto plazo. De otro lado, son preocupantes los datos de la balanza comercial, ya que la baja en las exportaciones no petroleras y la agresiva penetración de los productos importados en el mercado interno se deben principalmente a la pérdida de competitividad internacional, en razón de que el tipo de cambio real efectivo ha descendido sensiblemente debido a la inflación y a la continua elevación de los costos internos. El sector externo es vital para el mantenimiento del modelo económico de dolarización adoptado. En este entorno, si las empresas ecuatorianas no adecuan sus estrategias invirtiendo en capacitación, tecnología y desarrollo de mercados y productos, y si el Estado de su parte, no ofrece a los agentes económicos una adecuada infraestructura y un entorno económico, jurídico, político y social que incentive la producción, la situación económica del País y por ende el modelo económico, pueden deteriorarse en formas que no pueden ser previstas al momento. Los estados financieros de la Compañía deben ser leídos a la luz de 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, 18 de marzo del 2003

Sánchez Vergara & Asociados
SANCHEZ VERGARA & ASOCIADOS

Registro Nacional de Auditores Externos SC-RNAE-470



C.P.A. Ing. Hernán Sánchez V.
MATRICULA 22.459
PRESIDENTE

INMOBILIARIA RIGOLETTO S.A.

BALANCE GENERAL

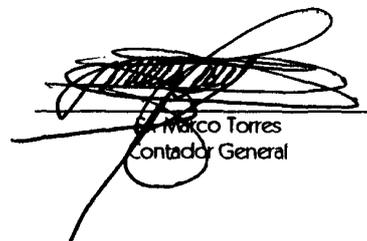
Al 31 de Diciembre del 2002 y 2001

(En dólares de los Estados Unidos de América)

ACTIVOS	Ref:	<u>2,002</u>	<u>2,001</u>
Activos Corrientes			
Efectivo	Nota 3	41,338	23,307
Inversiones Temporales	Nota 4	20,580	42,230
Cuentas por Cobrar (Neto)	Nota 5	565,135	523,055
Impuestos Anticipados	Nota 6	10,092	0
Gastos Anticipados		0	1,370
		<hr/>	<hr/>
Total Activos Corrientes		637,144	589,962
Activos Fijos netos	Nota 7	515,315	542,605
Inversiones Permanentes	Nota 8	344,166	213,781
		<hr/>	<hr/>
Total Activos		<u>1,496,625</u>	<u>1,346,349</u>
PASIVOS			
Pasivo Corriente			
Cuentas por Pagar		3,906	3,906
Compañías Relacionadas por Pagar	Nota 9	36,452	35,660
Impuestos por Pagar	Nota 10	20,173	18,283
		<hr/>	<hr/>
Total Pasivos Corrientes		60,531	57,850
Pasivos Largo Plazo	Nota 11	46,881	0
		<hr/>	<hr/>
Total Pasivos		107,412	57,850
PATRIMONIO NETO			
		<hr/>	<hr/>
Total de Pasivos y Patrimonio		<u>1,496,625</u>	<u>1,346,349</u>

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

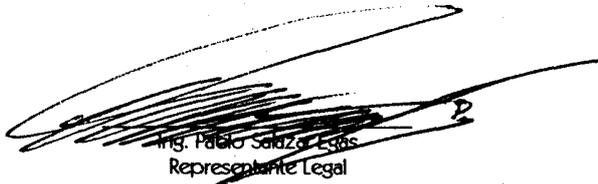

 Iratze Salazar Egas
 Representante Legal

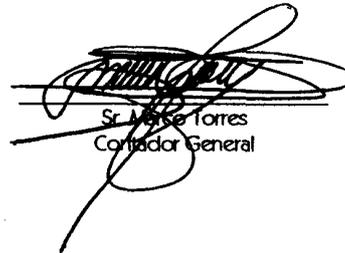

 Marco Torres
 Contador General

INMOBILIARIA RIGOLETTO S.A.
ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS
Por el ejercicio anual terminado al 31 de Diciembre del 2002 y 2001
(En dólares de los Estados Unidos de América)

	Ref:	<u>2,002</u>	<u>2,001</u>
Ventas		156,828	156,828
Menos: Costos y Gastos de Operación			
Gastos de Administración		2,711	4,058
Gastos Generales		38,135	38,787
Utilidad Operativa		<u>115,982</u>	<u>113,983</u>
Más: Otros Ingresos	Nota 15	4,939	7,559
Menos: Otros Egresos		34	48
Resultado del Ejercicio antes de Impuesto a la Renta		<u>120,887</u>	<u>121,493</u>
Menos: Impuesto a la Renta	Nota 14	20,173	20,267
Resultado del Ejercicio		<u>100,714</u>	<u>101,226</u>

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


 Ing. Pablo Salazar Esteban
 Representante Legal


 Sr. Marco Torres
 Contador General

INMOBILIARIA RIGOLETTO S.A.
 ESTADO DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO
 Por el ejercicio terminado al 31 de Diciembre del 2002 y 2001
 (En dólares de los Estados Unidos de América)

Movimientos	Capital Social	Reserva Capital	Reserva Legal	Reserva Facultativa	Reserva por Valuación	Superávit Rev. A. Fijos	Utilidades Acumuladas	Resultados acumulados	Resultados del Ejercicio
Saldo al 31 de Diciembre del 2000	8,000	371,869	4,000	124,110	353,096	6,098	307,580	17,574	0
Transferencia a Utilidades Acumuladas							17,574	(17,574)	
Impuesto a la Renta ejercicio 2000							(4,455)		
Reclasificación Cta. Superávit		6,098				(6,098)			
Resultado Ejercicio 2001									101,926
Saldo al 31 de Diciembre del 2001	8,000	377,368	4,000	124,110	353,096	0	320,699	-	101,926
Apropiación de Resultados							101,926		(101,926)
Aumento de Capital	102,000			(774)			(101,926)		
Resultado Año 2002									120,887
Impuesto a la Renta Año 2002									(20,173)
Total al 31 de Diciembre del 2002	110,000	377,368	4,000	123,337	353,096	0	320,699	-	100,714

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


 Representante Legal


 Contador General

INMOBILIARIA RIGOLETTO S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

Por el ejercicio anual terminado al 31 de Diciembre del 2002 y 2001

(En dólares de los Estados Unidos de América)

	2002	2001
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Efectivo Recibido de Clientes	156,828	71,555
Efectivo Pagado a Proveedores y Otros	(81,848)	(80,410)
Otros Ingresos	4,939	7,559
Otros Egresos	(34)	(48)
FLUJO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	79,885	(1,344)
ACTIVIDADES DE INVERSION		
(Incremento) Inversiones Bco. Pichincha	(83,504)	-
FLUJO DE ACTIVIDADES DE INVERSION	(83,504)	-
FLUJO NETO DE EFECTIVO	(3,619)	(1,344)
Saldo Inicial del Efectivo y Equivalente de Efectivo	65,537	66,881
Saldo Final del Efectivo y Equivalente de Efectivo**	61,918	65,537
** Composición efectivo y Equivalente		
Bancos	41,338	93,307
Inversiones Temporales	20,580	42,230
Total Efectivo	61,918	65,537

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


Ing. Marco Salazar Egas
Representante Legal

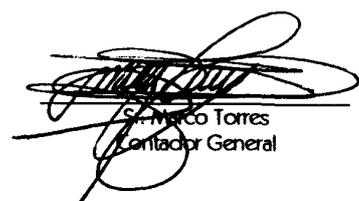

Sr. Marco Torres
Contador General

INMOBILIARIA RIGOLETTO S.A.
VARIACIÓN DE LA UTILIDAD NETA CON EL FLUJO OPERACIONAL
Por el ejercicio anual terminado al 31 de Diciembre del 2002 y 2001
(En dólares de los Estados Unidos de América)

	2002	2001
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Resultado del Ejercicio	120,887	101,226
Ajustes:		
Depreciaciones	27,290	27,290
Disminución/(Incremento) Cuentas por Cobrar y Gastos Anticipados (Disminución) Neto Proveedores y Tercero	53,289	(82,205)
Variación Neta de Compañías Relacionadas	-	(328)
Variación Neta por Impuestos	(28,375)	1,686
	<hr/>	<hr/>
FLUJO NETO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	79,885	(1,344)

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


Ing. Pablo Solazar Egas
Representante Legal


Sr. Marco Torres
Contador General

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre del 2002 Y 2001

Nota 1.- Operaciones

La Compañía fue constituida el 25 de Agosto de 1980 y tiene por objeto social dedicarse a la planificación, construcción, promoción y venta de edificios, urbanizaciones y planes de vivienda.

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 RIGOLETTO S.A. en dos empresas: INMOBILIARIA RIGOLETTO S.A. e Inmobiliaria Rigoletto S.A.

Nota 2.- Resumen 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 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 aplicada en marzo de 2.000.

La preparación de estados financieros de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad involucra la elaboración de estimaciones contables que inciden en la valuación de determinados activos y pasivos y en la determinación de los resultados, así como en la revelación de activos y pasivos contingentes. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

Los estados financieros adjuntos expresados en dólares estadounidenses son presentados en forma comparativa a partir del ejercicio 2001 en base a los requerimientos de la NEC No. 1.

b) Pagos Anticipados

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

c) *Propiedades y Equipos*

Se registra al costo menos la depreciación acumulada. En el momento de una venta o retiro, el valor del costo 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 se registra contra 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, y en el caso de depreciaciones aceleradas en función de los porcentajes autorizados por la Administración Tributaria. 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.

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

d) *Inversiones en Acciones*

Se registran contablemente a su costo histórico, excepto por 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) *Impuesto a la renta*

La provisión para impuesto a la renta se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga al resultado del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

f) *Reserva de Capital*

En las disposiciones de NEC 17(dolarización de los estados financieros-marzo 2.000) 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 conformado por el detalle siguiente:

DETALLE	Año 2002	Año 2001
Caja Chica	20	20
Banco del Pichincha	41,318	23,287
Saldos al 31 de diciembre	41,338	23,307

Nota 4.- Inversiones Temporales

Está constituido por la inversión en los Fondos Green cuyo saldo al 31 de diciembre de 2002 es US.\$20,580 y en el 2001 es \$42,230.

Nota 5.- Cuentas por Cobrar

Los saldos son los siguientes:

DETALLE	REF:	Año 2002	Año 2001
Dr. Fidel Egas		109,936	161,855
Compañías Relacionadas	1	455,199	361,200
Saldos al 31 de diciembre		565,135	523,055

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

DETALLE	Año 2002	Año 2001
Prograf	67,844	67,844
Fidegri	166,216	18,649
Multiholdin	31,707	30,039
Inmoclass	79,280	49,421
Indiners	6,106	20,855
Salemo		76
Dinsistemas	6,955	6,955
Inriopa	5,377	5,377
Autodelta	87,621	12,622
Inmocines/Multicines		149,269
Provitur S.A.	4,000	
Nova Ecuador	93	93
SalDOS al 31 de diciembre	455,199	361,200

Estas cuentas no generan intereses.

Nota 6.- Impuestos Anticipados

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

DETALLE	Año 2002
Retenciones en la Fuente	1,757
Retenciones IVA	
Anticipo Impuesto a la Renta	8,335
SalDOS al 31 de diciembre	10,092

Nota 7.- Activos Fijos

El movimiento de activos fijos durante el ejercicio 2002 es el siguiente:

Detalle	Saldo al 31/12/01	Adiciones	Bajas	Saldo al 31/12/02	Porcentaje Depreciación
ACTIVO FIJO NO DEPRECIABLE					
Terrenos	155,992			155,992	
ACTIVO FIJO DEPRECIABLE					
Edificio Diners Quito	545,808			545,808	5%
TOTAL COSTO	<u>701,799</u>	-	-	<u>701,799</u>	
MENOS :					
Depreciación Acumulada	(159,194)	(27,290)		(186,484)	
Propiedad y Equipos Neto :	<u>542,605</u>	<u>(27,290)</u>	-	<u>515,315</u>	

El cargo al gasto por depreciación por el ejercicio 2002 y 2001 fue US.\$27,290 en cada año.

Nota 8.- Inversiones Permanentes

El movimiento de las inversiones permanentes durante el año 2002 se detalla a continuación:

Detalle	Valor en Bolsa	Valor Nominal	# Acciones 2,002	VPP 2,002	Valor libros unit.	% Participación 2,002	Saldo al 31/12/01	Dividendos en Acción	Adiciones	Saldo al 31/12/02
Banco del Pichincha										
Inversiones	1.00	1.00	89,207						83,504	83,503.92
Dividendos 2002	1.00	1.00	46,881				46,881			46,881.00
Banco del Pichincha Total			<u>136,088</u>	2.86	0.96	0.25553%	0	46,881	83,504	<u>130,384.92</u>
Multicines aporte futura Capitalización							213,781			213,781.26
TOTAL							<u>213,781</u>	<u>46,881</u>	<u>83,504</u>	<u>344,166</u>

Nota 9.- Cuentas por Pagar Relacionadas

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

DETALLE	Año 2002	Año 2001
Salerno	512	
Dinediciones	35,660	35,660
Novaecuador	280	
Saldos al 31 de diciembre	36,452	35,660

Esta cuenta no genera cargos por concepto de intereses

Nota 10.- Impuestos por Pagar

Se encuentra conformada por:

DETALLE	REF:	Año 2002	Año 2001
IVA por Pagar			471
Retenciones en la Fuente			13
IVA Retenido 100%			16
Impuesto a la Renta	1	20,173	17,783
Saldos al 31 de diciembre		20,173	18,283

1 El cálculo del impuesto a la renta se encuentra en la Nota No. 14

Nota 11.- Utilidades no Realizadas

Corresponde a las 46,881 acciones recibidas como dividendos en acción del Banco del Pichincha en el año 2002, cuyo valor nominal unitario es US.\$ 1.00.

Nota 12.- Capital Social

El capital suscrito y pagado de Inmobiliaria Rigoletto S.A. al final del 2002 es de 110.000 acciones ordinarias de valor nominal de US\$. \$ 1,00 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.- Situación Tributaria

La conciliación tributaria para el ejercicio 2002 es la siguiente:

	2002	2001
Resultados del Ejercicio	120,887	121,493
Mas: Gastos no deducibles	90	65
Base Imponible Impuesto a la Renta	120,977	121,558
Base Imponible 25% Impuesto a la Renta	20,262	20,331
Base Imponible 15% Impuesto a la Renta (Reinversión)	100,715	101,227
Impuesto a la Renta Causado	20,173	20,267

La provisión de impuesto a la renta del ejercicio 2.002 y 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.

La compañía se acogió a la reinversión de utilidades del año 2001 la cual se inscribió con escritura de fecha 11 de noviembre de 2002, el incremento registrado fue por US.\$102,000 dólares, por ello su capital actual asciende a US.\$110,000 dólares.

Trámites ante la autoridad tributaria e intervenciones fiscales

Al momento se encuentran pendientes de fiscalización los ejercicios 1999, 2000, 2001 y 2002.

Nota 15.- Otros Ingresos

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

DETALLE	Año 2002	Año 2001
Intereses y Multas	3,758	7,359
Otros	1,181	200
Saldos al 31 de diciembre	4,939	7,559

Nota 16.- Transacciones con partes Relacionadas

A continuación se resumen las transacciones efectuadas con partes vinculadas en los ejercicios 2.002 y 2.001:

DETALLE	Año 2002	Año 2001
Arriendos cobrados (Banco Rumiñahui)	156.828	156.828

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 2001.

Nota 18.- Eventos subsecuentes

Entre el 31 de diciembre del 2002 y la fecha de emisión de estos estados financieros no se produjeron eventos que, en la opinión de la administración de la Compañía, pudieron tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.