

PROFESIONALES Y SERVICIOS PROFISER C. LTDA.

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de
ECUATECVA S.A.
Guayaquil, Ecuador

Hemos auditado los balances generales de Ecuatecva S.A., al 31 de Diciembre del 2002 y 2001, y los correspondientes estados de resultados, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por el año terminado el 31 de diciembre del 2002. Estos estados financieros son responsabilidad de la gerencia de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestras auditorías.

Nuestras auditorías fueron efectuadas de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en Ecuador. Estas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen errores importantes. Una auditoría incluye el examen, a base de pruebas selectivas, 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 efectuadas por la gerencia, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestras auditorías provee una base razonable para nuestra opinión.

En nuestra opinión, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera de Ecuatecva S.A., al 31 de Diciembre del 2002 y 2001, los resultados de operaciones y flujos de efectivo por el año terminado el 31 de diciembre del 2002, de acuerdo con normas ecuatorianas de contabilidad.

PROFESIONALES Y SERVICIOS PROFISER C.LTDA.
SC- RNAE 236


JANETH MACÍAS MIELES
REG. 22340

Guayaquil, 1 de Agosto del 2003

ECUATECVA S. A.

BALANCES GENERALES AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002 Y 2001

	<u>2,002</u>	<u>2,001</u>
	(Dólares)	
ACTIVOS		
ACTIVOS CORRIENTES:		
Caja y bancos	2,756	2,660
Cuentas por cobrar (Nota 3)	5,672	10,058
Inventarios (Nota 4)	3,076,535	5,736,024
Gastos anticipados	101	-
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	<u>3,085,064</u>	<u>5,748,742</u>
ACTIVO FIJO (Nota 5)	4,695	4,695
OTROS ACTIVOS	-	250
TOTAL ACTIVOS	<u>3,089,759</u>	<u>5,753,687</u>
PASIVOS Y PATRIMONIO		
PASIVOS CORRIENTES:		
Cuentas por pagar (Nota 6)	3,001,100	5,748,811
Impuestos por pagar (Nota 7)	1,184	4,076
TOTAL PASIVOS CORRIENTES	<u>3,002,284</u>	<u>5,752,887</u>
PASIVOS A LARGO PLAZO (Nota 8)	85,935	-
PATRIMONIO		
Capital pagado (Nota 9)	800	800
Utilidades acumuladas	740	-
TOTAL PATRIMONIO	<u>1,540</u>	<u>800</u>
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	<u>3,089,759</u>	<u>5,753,687</u>

ECUATECVA S. A.

**ESTADO DE RESULTADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002**

	(Dólares)
Venta de departamentos	3,720,683
Arrendamientos	15,233
TOTAL	<u>3,735,916</u>
GASTOS:	
Costo de Ventas	3,725,920
Administrativos	9,110
TOTAL	<u>3,735,030</u>
UTILIDAD EN OPERACION	886
OTROS EGRESOS (INGRESOS)	<u>(100)</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA	986
Impuesto a la renta	<u>246</u>
UTILIDAD NETA	<u><u>740</u></u>

ECUATECVA S. A.

**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002**

	<u>Capital Pagado</u>	<u>Utilidad del ejercicio</u>
	(Dólares)	
Enero 1 del 2001	800	-
Utilidad neta		740
Diciembre 31 del 2002	<u>800</u>	<u>740</u>

ECUATECVA S. A.

**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002**

	(Dólares)
ACTIVIDADES OPERATIVAS:	
Efectivo recibido de clientes	3,740,302
Efectivo pagado a proveedores y otros	<u>(3,826,141)</u>
Efectivo neto utilizado en actividades operativas	<u>(85,839)</u>
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:	
Pasivo a largo plazo	<u>85,935</u>
AUMENTO NETO DE EFECTIVO	96
EFFECTIVO AL INICIO DEL AÑO	<u>2,660</u>
EFFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	<u><u>2,756</u></u>
CONCILIACION DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES OPERATIVAS:	
Utilidad neta	740
Ajustes por:	
Impuesto a la renta	<u>246</u>
EFFECTIVO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES OPERATIVAS ANTES DE CAMBIOS EN EL CAPITAL DE TRABAJO:	986
(Aumento) disminución:	
Cuentas por cobrar	4,386
Inventarios	2,659,489
Gastos anticipados	(101)
Otros activos	250
Aumento (disminución):	
Cuentas por pagar	(2,747,711)
Impuestos por pagar	<u>(3,138)</u>
EFFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES OPERATIVAS	<u><u>(85,839)</u></u>

ECUATECVA S. A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002 Y 2001**

Nota 1 - Operaciones

La Compañía fue constituida como una compañía anónima el 21 de Agosto del 2000 en Guayaquil - Ecuador e inscrita el 15 de Noviembre de ese año en el Registro Mercantil. Su actividad principal es la promoción, construcción y venta de departamentos en el edificio Riviera del Mar ubicado en Salinas.

Nota 2 - Políticas Contables Significativas

La compañía mantiene sus registros contables en dólares de los Estados Unidos de América de acuerdo con normas ecuatorianas de contabilidad (NEC), emitidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador y adoptadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador, las que son utilizadas obligatoriamente en la preparación y presentación de los estados financieros.

Las principales políticas contables se resumen a continuación:

Activo Fijo

Está registrado al costo de adquisición, el cual se deprecia por el método de línea recta en función de los años de vida útil estimada de 10 años para equipos de oficina y 5 para equipos de computación.

Reconocimiento de Ingresos

Los ingresos por venta de locales y departamentos se registran en los resultados del período en que se formaliza su entrega.

Impuesto a la Renta

La Ley de Régimen Tributario Interno establece la tarifa impositiva del 25% sobre su base imponible, aplicables a las utilidades distribuidas, dicha tasa se reduce al 15% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente.

Nota 3 - Cuentas por Cobrar

	<u>2,002</u>	<u>2,001</u>
	(Dólares)	
Clientes	4,776	-
Impuesto al valor agregado	896	-
Otros	-	10,058
TOTAL	<u><u>5,672</u></u>	<u><u>10,058</u></u>

Nota 4 - Inventarios

Al 31 de Diciembre del 2002, corresponde a departamentos, locales y penthouse del edificio Riviera del Mar ubicado en el Cantón Salinas (en proceso de construcción en el 2001).

Nota 5 - Activo Fijo

	<u>2,002</u>	<u>2,001</u>
	(Dólares)	
Equipos de oficina	571	571
Equipos de computación	4,124	4,124
TOTAL	<u>4,695</u>	<u>4,695</u>

Nota 6 - Cuentas por Pagar

	<u>2,002</u>	<u>2,001</u>
	(Dólares)	
Proveedores		
Exterior	3,000,000	5,625,338
Locales	-	8,060
Anticipos de clientes	1,100	107,200
Otras	-	8,213
TOTAL	<u>3,001,100</u>	<u>5,748,811</u>

Nota 7 - Impuestos por Pagar

	<u>2,002</u>	<u>2,001</u>
	(Dólares)	
Impuesto a la renta	102	-
Retenciones en la fuente por pagar		
Honorarios	734	734
Impuesto al valor agregado	348	3,342
TOTAL	<u>1,184</u>	<u>4,076</u>

El movimiento del impuesto a la renta durante el año 2002 fue el siguiente:

	<u>2,002</u>
	(Dólares)
Saldo al inicio del año	-
Retenciones en la fuente	(144)
Impuesto a la renta causado	246
Saldo al final del año	<u>102</u>

Nota 8 - Pasivo a Largo Plazo

Al 31 de Diciembre del 2002, representa préstamos de accionistas por \$85,935 sin intereses y con vencimientos en el 2004

Nota 9 - Capital Pagado

Al 31 de diciembre del 2002 y 2001 está representado por 800 acciones ordinarias de \$ 1 de valor nominal unitario .

Nota 10 - Transacciones Significativas con Compañías Relacionadas

No se realizaron transacciones con compañías relacionadas.
