

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los señores Accionistas y Directores de

"ANVIPA CÍA. LTDA."

1. Hemos auditado los Balances Generales adjuntos de **"ANVIPA CÍA. LTDA."** a diciembre 31 del 2002 y 2001, y los correspondientes estados de resultados, de evolución del patrimonio y de flujos de caja por los años terminados en esas fechas. Estos estados financieros son responsabilidad de la Gerencia de la Empresa. Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre los mismos en base a nuestra auditoría.
2. Nuestra auditoría se efectuó de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas. Estas normas requieren que planifiquemos y ejecutemos la auditoría de tal manera que podamos obtener una seguridad razonable, de que los estados financieros están libres de errores importantes de revelación. La auditoría incluye en base a pruebas selectivas, el examen de la evidencia que soporta las cifras y revelaciones de los estados financieros; incluye también, la evaluación de los principios de contabilidad utilizados en las estimaciones significativas efectuadas por la Gerencia, así como la evaluación de la presentación de los estados financieros en general. Consideramos que nuestra auditoría proporciona una base razonable para nuestra opinión expresada a continuación.
3. En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes la situación financiera de **"ANVIPA CÍA. LTDA."** a diciembre 31 del 2002 y 2001, los resultados de sus operaciones, patrimonio de los accionistas y flujos de caja, por el año terminado en esa fecha de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador (NEC), modificadas en ciertos aspectos por normas y prácticas contables autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

ANDRADE GUAYASAMÍN CIA. LTDA.



Ana G. de Andrade.
Representante Legal.
Registro C.P.A. #1778

Abril 15 del 2003
SC-RNAE #061

ANVIPA CÍA. LTDA.**BALANCE GENERAL A DICIEMBRE 31 DEL 2002 Y 2001**
(expresado en dólares)

		2002	2001
ACTIVOS	Notas		
ACTIVO CORRIENTE:			
Efectivo y sus Equivalentes	3	3,666.56	6,677.86
Varios Deudores	4	<u>3,869.18</u>	<u>1,762.52</u>
TOTAL ACTIVO CORRIENTE:		<u>7,535.74</u>	<u>8,440.38</u>
PROPIEDAD, MAQUINARIA Y EQUIPO	5	<u>51,327.87</u>	<u>16,926.63</u>
OTROS ACTIVOS:			
Inversiones en Acciones	6	<u>737,737.21</u>	<u>647,792.64</u>
TOTAL ACTIVOS:		<u>796,600.82</u>	<u>673,159.65</u>
PASIVOS			
PASIVO CORRIENTE:			
Impuestos por Pagar	7	546.90	78.60
Obligaciones Sociales	7	4,880.16	148.53
Otras Cuentas por Pagar	7	<u>46,497.55</u>	<u>98.12</u>
TOTAL PASIVO CORRIENTE:		<u>51,924.61</u>	<u>325.25</u>
PASIVO LARGO PLAZO:		<u>0.00</u>	<u>44,828.68</u>
TOTAL PASIVOS:		<u>51,924.61</u>	<u>45,153.93</u>
PATRIMONIO			
Capital Social	9	10,000.00	10,000.00
Reserva Legal	9	1,348.51	276.95
Reservas Facultativas		3,667.79	3,667.79
Reserva de Capital		724,733.80	634,789.23
Utilidades Retenidas		4,528.07	4,528.07
Pérdidas Acumuladas Ejercicios Anteriores		(19,961.50)	(23,469.56)
Utilidad/Pérdida del Ejercicio		<u>20,359.55</u>	<u>(1,786.76)</u>
TOTAL PATRIMONIO:		<u>744,676.21</u>	<u>628,005.72</u>
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO:		<u>796,600.82</u>	<u>673,159.65</u>

Las Notas adjuntas son parte integrante de los Estados Financieros

ANVIPA CÍA. LTDA.**ESTADO DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS**
POR LOS AÑOS TERMINADOS A DICIEMBRE 31 DEL 2002 Y 2001

(expresado en dólares)

	2002	2001
ARRIENDOS GANADOS	14,736.66	6,360.00
OTROS INGRESOS	<u>649.88</u>	<u>7.26</u>
	15,386.54	6,367.26
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN	<u>(39,990.28)</u>	<u>(21,249.32)</u>
Pérdida en Operación:	(24,603.74)	(14,882.06)
DIVIDENDOS RECIBIDOS (Ingresos Exentos)	<u>56,046.00</u>	<u>13,095.30</u>
UTILIDAD / PÉRDIDA ANTES DE PARTICIPACIÓN E IMPUESTOS	31,442.26	(1,786.76)
15% Participación Trabajadores	<u>(4,716.34)</u>	<u>0.00</u>
	26,725.92	(1,786.76)
Amortización de Pérdidas Acumuladas	<u>(5,294.82)</u>	<u>0.00</u>
	21,431.10	(1,786.76)
25% Impuesto a la Renta	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>
	21,431.10	(1,786.76)
5% Reserva Legal	<u>(1,071.56)</u>	<u>0.00</u>
UTILIDAD / PÉRDIDA	<u>20,359.55</u>	<u>(1,786.76)</u>

Las Notas adjuntas son parte integrante de los Estados Financieros

ANVIPA CÍA. LTDA.**ESTADO DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO**
POR LOS AÑOS TERMINADOS A DICIEMBRE 31 DEL 2002 Y 2001

(expresado en dólares)

	2002	2001
CAPITAL SOCIAL		
Saldo al inicio del año	10,000.00	4,000.00
Aumento de Capital	<u>0.00</u>	<u>6,000.00</u>
Saldo al final del año	<u>10,000.00</u>	<u>10,000.00</u>
RESERVA LEGAL		
Saldo al inicio del año	276.95	276.95
Apropiación Reserva	<u>1,071.56</u>	<u>0.00</u>
Saldo al final del año	<u>1,348.51</u>	<u>276.95</u>
RESERVA FACULTATIVA		
Saldo al inicio del año	3,667.79	2,717.79
Transferencia Utilidad 2000	0.00	2,950.00
Aumento de Capital	<u>0.00</u>	<u>(2,000.00)</u>
Saldo al final del año	<u>3,667.79</u>	<u>3,667.79</u>
RESERVA DE CAPITAL		
Saldo al inicio del año	634,789.23	638,755.23
Inversiones	89,944.57	34.00
Transferencia Aumento de Capital	<u>0.00</u>	<u>(4,000.00)</u>
Saldo al final del año	<u>724,733.80</u>	<u>634,789.23</u>
PÉRDIDAS ACUMULADAS		
Saldo al inicio del año	(23,469.56)	(24,687.32)
Pérdida del ejercicio 2001	(1,786.76)	0.00
Amortización Pérdidas Acumuladas	<u>5,294.82</u>	<u>1,217.76</u>
Saldo al final del año	<u>(19,961.50)</u>	<u>(23,469.56)</u>
UTILIDADES RETENIDAS		
Saldo al inicio del año	<u>4,528.07</u>	<u>4,528.07</u>
Saldo al final del año	<u>4,528.07</u>	<u>4,528.07</u>
UTILIDAD DEL EJERCICIO		
Saldo al inicio del año	(1,786.76)	2,950.00
Transferencia a Perdidas Acumuladas	1,786.76	(2,950.00)
Utilidad del Ejercicio	<u>20,359.55</u>	<u>(1,786.76)</u>
Saldo al final del año	<u>20,359.55</u>	<u>(1,786.76)</u>
SALDO AL FINAL DEL AÑO	<u>744,676.22</u>	<u>628,005.72</u>

Las Notas adjuntas son parte integrante de los Estados Financieros

ANVIPA CÍA. LTDA.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS A DICIEMBRE 31 DEL 2002 Y 2001
(expresado en dólares)

	2002	2001
FLUJOS DE EFECTIVO POR		
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Efectivo Recibido de Clientes	12,630.00	9,560.77
Efectivo Pagado a Empleados, Impuestos y Otros	(27,337.18)	(18,019.90)
Dividendos Recibidos	56,046.00	13,102.56
Efectivo Recibido por Otros	<u>649.88</u>	<u>21.23</u>
Efectivo neto provisto en actividades de operación	<u>41,988.70</u>	<u>4,664.66</u>
FLUJOS DE EFECTIVO POR		
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Pago por la Compra de Activos Fijos	<u>(45,000.00)</u>	<u>(1,026.00)</u>
Efectivo utilizado en actividades de inversión	<u>(45,000.00)</u>	<u>(1,026.00)</u>
Aumento Neto de Efectivo y Equivalentes de Efectivo	(3,011.30)	3,638.66
Efectivo al Inicio del Año	<u>6,677.86</u>	<u>3,039.20</u>
EFFECTIVOS Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL FINAL		
DEL AÑO	<u>3,666.56</u>	<u>6,677.86</u>

Las Notas adjuntas son parte integrante de los Estados Financieros

ANVIPA CÍA. LTDA.

CONCILIACIÓN ENTRE LA UTILIDAD NETA Y LOS FLUJOS DE EFECTIVO NETOS PROVISTOS POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN POR EL AÑO TERMINADO A DICIEMBRE 31 DEL 2001

(expresado en dólares)

	2002	2001
Utilidad / Pérdida del Ejercicio	<u>20,359.55</u>	<u>(1,786.76)</u>
Partidas de conciliación entre la utilidad y el flujo de efectivo neto provisto por actividades de operación		
Partidas que no afectan efectivo:		
Gastos de Depreciación	10,598.76	3,781.63
15% Participación trabajadores	4,716.34	0.00
Amortización Pérdidas Acumuladas	5,294.82	0.00
Reserva Legal	<u>1,071.56</u>	<u>0.00</u>
	<u>21,681.48</u>	<u>3,781.63</u>
Cambios en partidas operacionales:		
Varios Deudores	(2,106.66)	3,200.77
Inversiones	0.00	(38,595.00)
Impuestos por Pagar	468.30	(487.71)
Otras Cuentas por Pagar	46,414.72	(64.50)
Cuenta por Pagar Largo Plazo	<u>(44,828.69)</u>	<u>38,616.23</u>
	<u>(52.33)</u>	<u>2,669.79</u>
Efectivo neto provisto en actividades de operación	<u>41,988.70</u>	<u>4,664.66</u>

Las Notas adjuntas son parte integrante de los Estados Financieros

ANVIPA CIA. LTDA.

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

NOTA 1 IDENTIFICACIÓN DE LA COMPAÑÍA:

"ANVIPA CIA. LTDA." Se constituye, en la ciudad de Quito el 2 de octubre de 1980, como compañía de responsabilidad limitada, cuyo objetivo es la administración de bienes raíces y valores.

NOTA 2 RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS:

Bases de Preparación:

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico original, de acuerdo al a Normas Ecuatorianas de Contabilidad NEC., aplicadas a este tipo de instituciones.

Valuación de Activos Fijos:

Los activos fijos están registrados al costo de adquisición, considerando los efectos de la corrección monetaria y la aplicación de la NEC 17. Estos activos se depreciaron en base al método de línea recta utilizando los siguientes porcentajes anuales:

Edificios	5%
Muebles y Enseres	10%
Vehículos	20%

NOTA 3 EFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES

Un resumen de efectivo y sus equivalentes es como sigue:

	2002	2001
Caja	205.52	205.52
Bancos	<u>3,461.04</u>	<u>6,472.34</u>
Total	<u>3,666.56</u>	<u>6,677.86</u>

ANVIPA CIA. LTDA.**NOTA 4 VARIOS DEUDORES**

Un resumen de varios deudores es como sigue:

	2002	2001
Garantías	56.00	56.00
Ministerio de Finanzas	656.52	656.52
Otras Cuentas por Cobrar	<u>3,156.66</u>	<u>1,050.00</u>
Total	<u>3,869.18</u>	<u>1,762.52</u>

NOTA 5 PROPIEDADES, MAQUINARIA Y EQUIPO

Un resumen de propiedad, maquinas y equipo es como sigue.

	2002	2001
Edificios	9,995.08	9,995.08
Muebles y Enseres	33,502.69	33,502.69
Vehículos	<u>59,057.68</u>	<u>14,057.68</u>
	102,555.45	57,555.45
Depreciación Acumulada	<u>(51,227.58)</u>	<u>(40,628.82)</u>
Total:	<u>51,327.87</u>	<u>16,926.63</u>

Los movimientos de propiedades, maquinaria y equipo fueron como sigue:

	2002	2001
Saldos al comienzo del año	16,926.63	19,682.25
Adquisiciones	45,000.00	1,026.00
Depreciación anual	<u>(10,598.76)</u>	<u>(3,781.62)</u>
Saldos al final del año	<u>51,327.87</u>	<u>16,926.63</u>

ANVIPA CIA. LTDA.

NOTA 6 OTROS ACTIVOS

Un resumen de Inversiones en Acciones Permanentes es como sigue:

	NUMERO DE ACCIONES	SALDO 31/12/02	VALOR PATRIMONIAL PROPORCIONAL 31/12/01	% DE PARTICIP.
Conclina S.A.	1,344	1,344.00	1,310.47	0.0223%
La Favorita C.A.	87,230	189,005.84	189,005.84	0.1744%
Hotel Colòn C.A.	322,303	454,730.00	434,814.00	1.36%
Delvi Cía. Ltda.	186	38,730.96	38,730.96	30%
Fideicomiso HIT (Hotel Sheraton)	50,000	53,926.41	53,926.41	
Total		<u>737,737.21</u>	<u>717,787.68</u>	

Dividendos en acciones:

La compañía en el ejercicio 2002 recibió dividendos en acciones así:

Conclina S.A.	33.53
La Favorita C.A.	69,995.04
Hotel Colòn C.A.	<u>19,916.00</u>
Total	<u>89,944.57</u>

Dividendos en efectivo:

La compañía en el ejercicio 2002 recibió dividendos en efectivo así:

Delvi Cía. Ltda.	36,000.00
Fideicomiso HIT (Hotel Sheraton)	2,600.00
La Favorita C.A.	<u>17,446.00</u>
Total	<u>56,046.00</u>

NOTA 7 OBLIGACIONES POR PAGAR

Un resumen de obligaciones por pagar es como sigue:

ANVIPA CIA. LTDA.

	2002	2001
IMPUESTOS POR PAGAR		
Retenciones IVA	68.40	43.20
Retenciones en la Fuente	<u>478.50</u>	<u>35.40</u>
Total	<u>546.90</u>	<u>78.60</u>
OBLIGACIONES SOCIALES		
Beneficios Sociales	163.82	148.53
15% Participación Trabajadores ⁽¹⁾	<u>4,716.34</u>	<u>0.00</u>
Total	<u>4,880.16</u>	<u>148.53</u>
OTRAS CUENTAS POR PAGAR		
Garantías por Pagar	97.16	97.16
Gastos por Pagar	1,850.39	0.96
Sr. Antonio Viteri	<u>44,550.00</u>	<u>0.00</u>
Total	<u>46,497.55</u>	<u>98.12</u>

(1) De acuerdo con las leyes laborales vigentes, la compañía destina el 15% de su ganancia anual antes del impuesto sobre la renta, para repartir entre sus trabajadores.

NOTA 8 IMPUESTO A LA RENTA

De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se establece en el 25% sobre las utilidades gravables y del 15% sobre las utilidades sujetas a capitalización. Los dividendos en efectivo que se declaren o distribuyan a favor de accionistas nacionales o extranjeros no se encuentran sujetos a retención adicional alguna.

NOTA 9 PATRIMONIO**Capital Social**

El Capital Social de la compañía al 31 de diciembre del 2002, es de 10,000 participaciones de USD \$ 1.00 cada una.

ANVIPA CIA. LTDA.

Reserva Legal

De conformidad con la Ley de Compañías de la utilidad neta debe transferirse el 5% para formar la reserva legal, hasta que esta sea igual al 50% del capital social. Dicha reserva no es disponible para el pago de dividendos. Pudiendo utilizarse para ser capitalizada en su totalidad o absorber pérdidas.

Utilidades Retenidas

El saldo de esta cuenta está a disposición de los socios de la compañía y puede ser utilizado para la distribución de dividendos y ciertos pagos, tales como reliquidación de impuestos, etc.

NOTA 10 LEY DE REGIMEN TRIBUTARIO INTERNO

La compañía ha observado y cumplido con todas las leyes y reformas vigentes para el año 2002.

NOTA 11 EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2002 y la fecha de preparación de este informe (abril 15 del 2002) no se han producido eventos que en la opinión de la compañía pudieran tener efectos significativos sobre los estados financieros.