

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los miembros del Directorio y
accionistas de

Constructora Dov S.A.

Guayaquil, 1 de abril del 2003

1. Hemos auditado los balances generales adjuntos de Constructora Dov S.A. al 31 de diciembre del 2002 y 2001, y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas. Estos estados financieros son responsabilidad de la Administración de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestras auditorías.
2. Nuestras auditorías fueron efectuadas de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Auditoría. Estas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo. Una auditoría incluye el examen, a base de pruebas, 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 relevantes hechas por la Administración, así como una evaluación 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 arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Constructora Dov S.A. al 31 de diciembre del 2002 y 2001 y los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.
4. Como se indica en la Nota 8 a los estados financieros, al 31 de diciembre del 2002 la Compañía mantiene saldos por cobrar y por pagar con compañías relacionadas que totalizan US\$173,461 y US\$55, respectivamente (2001: US\$77,004 y US\$55). Las operaciones de Constructora Dov S.A. en la actualidad corresponden fundamentalmente a los ingresos recibidos de su compañía relacionada Importadora El Rosado Cía. Ltda. por arrendamiento de locales comerciales según se indica en la Nota 8. Por lo expuesto precedentemente, las transacciones y saldos con compañías y

CONSTRUCTORA DOV S.A.

BALANCES GENERALES
31 DE DICIEMBRE DEL 2002 Y 2001
 (Expresados en dólares estadounidenses)

Activo	Referencia a Notas	2002	2001	Pasivo y patrimonio	Referencia a Notas	2002	2001
ACTIVO CORRIENTE				PASIVO CORRIENTE			
Caja		-	3	Cuentas y documentos por pagar			
Cuentas y documentos por cobrar				Accionistas	8	55	55
Compañías relacionadas	8	173,461	77,004	Otras		-	1,265
Otras		465	1,832			55	1,320
		<u>173,926</u>	<u>78,836</u>				
Total del activo corriente		173,926	78,839	Pasivos acumulados			
				Impuestos por pagar	5	8,570	2,940
INVERSIONES PERMANENTES	3	11,813	11,813	Beneficios sociales	5	8,050	3,370
						<u>16,620</u>	<u>6,310</u>
ACTIVO FIJO	4	656,911	712,484	Total del pasivo corriente		16,675	7,630
				PASIVO A LARGO PLAZO			
				Jubilación patronal		630	-
				PATRIMONIO (según estados adjuntos)		825,345	795,506
Total del activo		<u>842,650</u>	<u>803,136</u>	Total del pasivo y patrimonio		<u>842,650</u>	<u>803,136</u>

Las notas explicativas anexas 1 a 13 son parte integrante de los estados financieros.


 John W. Czarninski
 Gerente General


 Víctor Alvarado
 Contador

CONSTRUCTORA DOV S.A.

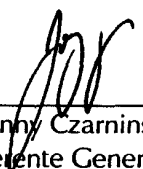
ESTADOS DE RESULTADOS

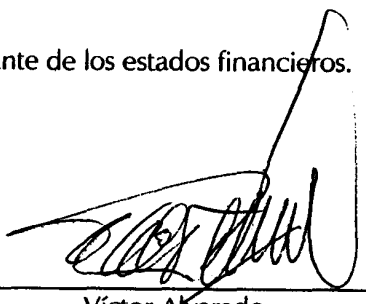
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002 Y 2001

(Expresados en dólares estadounidenses)

	Referencia a Notas	2002	2001
Ingresos por arrendamientos	8	126,528	96,120
Gastos de administración y operación	9	(79,150)	(77,433)
Utilidad Operacional		47,378	18,687
Otros ingresos (egresos), neto		-	(329)
Utilidad antes de la participación de los trabajadores en las utilidades e impuesto a la renta		47,378	18,358
Participación de los trabajadores en las utilidades		(7,107)	(2,754)
Impuesto a la renta		(10,068)	(3,901)
Utilidad neta del año		30,203	11,703

Las notas explicativas anexas 1 a 13 son parte integrante de los estados financieros.


Johnny Czarninski
Gerente General


Víctor Alvarado
Contador

CONSTRUCTORA DOV S.A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002 y 2001
(Expresados en dólares estadounidenses)

	Capital social (1)	Legal	Reservas Facultativa	De capital	Utilidades acumuladas	Total
Saldos al 1 de enero del 2001	1,880	319	3,941	776,954	709	783,803
Incremento de reservas		71	638		(709)	-
Utilidad neta del año					11,703	11,703
Saldos al 31 de diciembre del 2001	1,880	390	4,579	776,954	11,703	795,506
Transferencia a reservas		550	11,153		(11,703)	-
Utilidad neta del año					30,203	30,203
Otros movimientos menores			(364)			(364)
Saldos al 31 de diciembre del 2002	1,880	940	15,368	776,954	30,203	825,345

(1) Ver Nota 11.

Las notas explicativas anexas 1 a 13 son parte integrante de los estados financieros.


John J. Zarninski
Gerente General


Víctor Alvarado
Contador

CONSTRUCTORA DOV S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002 Y 2001
(Expresados en dólares estadounidenses)

	Referencia a Notas	<u>2002</u>	<u>2001</u>
Flujo de efectivo de las actividades de operación:			
Utilidad neta del año		30,203	11,703
Más (menos) cargos (créditos) a resultados que no representan movimiento de efectivo:			
Depreciación	4 y 9	55,573	55,572
Jubilación patronal	6	630	
Otros movimientos menores		(364)	-
		<u>86,042</u>	<u>67,275</u>
Cambios en activos y pasivos:			
Cuentas y documentos por cobrar		(95,090)	(59,943)
Cuentas y documentos por pagar		(1,265)	515
Pasivos acumulados		10,310	5,792
Efectivo neto provisto por (utilizado en) las actividades de operación		<u>(3)</u>	<u>13,639</u>
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Disminución de pasivos a largo plazo con compañías relacionadas		-	(19,650)
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento		<u>-</u>	<u>(19,650)</u>
Disminución neto de efectivo		(3)	(6,011)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		<u>3</u>	<u>6,014</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año		<u>-</u>	<u>3</u>

Las notas explicativas anexas 1 a 13 son parte integrante de los estados financieros.


Johnny Czarninski
Gerente General


Víctor Alvarado
Contador

CONSTRUCTORA DOV S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS 31 DE DICIEMBRE DEL 2002 Y 2001

NOTA 1 - OPERACIONES

Constructora Dov S.A., una sociedad anónima de nacionalidad ecuatoriana con domicilio en la ciudad de Guayaquil, fue constituida el 5 de agosto de 1983. La Compañía es propietaria de un inmueble ubicado en la ciudad de Guayaquil en la Avenida Pedro Menéndez Gilbert, en el que funciona una bodega de Mi Comisariato, Mi Juguetería y de Ferrisariato.

Sus principales accionistas son Inmobiliaria Rivad S.A. e Inmobiliaria Goren S.A. las cuales poseen el 34% del capital social cada una.

La Compañía Constructora Dov S.A., forma parte de las empresas del Grupo Económico El Rosado el cual se dedica principalmente a la venta de productos al detalle. Cada una de las empresas que conforman el referido grupo económico tienen a su cargo una actividad que contribuye al objeto del Grupo. En la actualidad las operaciones de Constructora Dov S.A. corresponden fundamentalmente al arrendamiento de bienes inmuebles. Ver Nota 8.

NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES PRACTICAS CONTABLES

a) Preparación de los estados financieros -

Los estados financieros han sido preparados con base en las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) y 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 pautas de ajuste y conversión contenidas en la NEC 17.

A menos que se indique lo contrario, todos las cifras presentadas en las notas están expresadas en dólares estadounidenses.

La preparación de estados financieros de acuerdo con 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.

b) Efectivo y equivalente de efectivo -

Incluye el efectivo mantenido en caja de libre disponibilidad.

NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES PRACTICAS CONTABLES
(Continuación)

c) Inversiones permanentes -

Las inversiones en acciones de compañías relacionadas se muestran al costo histórico, el cual no excede el valor patrimonial proporcional certificado por las entidades receptoras de las inversiones. Ver Nota 3.

d) Activo fijo -

Se muestra 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.

El valor del activo fijo y la depreciación acumulada de los elementos vendidos o retirados se descargan de las cuentas correspondientes cuando se produce la venta o el retiro y el resultados de dichas transacciones se registra cuando se causa. Los gastos de mantenimiento y reparaciones menores se cargan a 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.

e) Provisión para 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 a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 25% de las utilidades gravables. A partir del año 2001 dicha tasa se reduce al 15% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente. La Compañía calculó la provisión para impuesto de dichos años a la tasa del 25% .

f) Participación de los trabajadores en las utilidades -

El 15% de la utilidad anual que la Compañía debe reconocer a sus trabajadores de acuerdo con la legislación laboral es registrado con cargo a los resultados del ejercicio en que se devenga, con base en las sumas por pagar exigibles.

g) Jubilación patronal -

El costo del beneficio jubilatorio a cargo de la Compañía, determinado con base a un estudio actuarial practicado por un profesional independiente, se provisiona a partir del 2002 con cargo a los costos y gastos (resultados) del ejercicio con base en el método de prima única o acreditamiento anual de la reserva matemática total. Hasta el 2001, la Compañía no realizó provisión por dicho concepto. Véase Nota 6.

NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES PRACTICAS CONTABLES (Continuación)

h) Reserva de capital -

Este rubro incluye los saldos de las cuentas Reserva por revalorización del patrimonio y Reexpresión monetaria y la contrapartida de los ajustes por inflación y por corrección de brecha entre inflación y devaluación de las cuentas Capital y Reservas originados en el proceso de conversión de los registros contables de sucres a dólares estadounidenses al 31 de marzo del 2000.

El saldo acreedor de la Reserva de capital podrá capitalizarse en la parte que exceda las pérdidas acumuladas al cierre del ejercicio, previa resolución de la Junta General de Accionistas. Esta reserva no está disponible para distribución de dividendos ni podrá utilizarse para pagar el capital suscrito no pagado, y es reintegrable a los accionistas al liquidarse la Compañía.

NOTA 3 - INVERSIONES PERMANENTES

Composición:

<u>Razón social</u>	<u>Porcentaje de participación en el capital</u>		<u>Valor en libros</u>		<u>Valor patrimonial proporcional</u>		<u>Actividad principal</u>
	<u>2002</u>	<u>2001</u>	<u>2002</u>	<u>2001</u>	<u>2002</u>	<u>2001</u>	
<u>Otras relacionadas (a)</u>							
Calban Tres S.A.	20	20	4,807	4,807	253,042 (1)	249,627 (1)	Inmobiliaria
Currie S.A.	20	20	3,772	3,772	53,459 (2)	48,024 (2)	Inmobiliaria
Imnofutur S.A.	20	20	3,234	3,234	50,064 (2)	49,952 (2)	Inmobiliaria
			<u>11,813</u>	<u>11,813</u>			

- (a) Compañías en las cuales se mantiene menos del 20% de participación por tanto se registran al costo de adquisición.
- (1) El valor patrimonial proporcional de las inversiones fue determinado en base a estados financieros auditados al 31 de diciembre del 2002 y 2001.
- (2) El valor patrimonial proporcional de las inversiones fue determinado en base a estados financieros no auditados al 31 de diciembre del 2002 y 2001.

NOTA 4 - ACTIVO FIJO

Composición:

(Véase página siguiente)

NOTA 4 - ACTIVO FIJO
(Continuación)

	<u>2002</u>	<u>2001</u>	Tasa anual de depreciación %
Edificios	1,111,452	1,111,452	5
Menos - depreciación acumulada	(521,685)	(466,112)	
	<u>589,767</u>	<u>645,340</u>	
Terrenos	<u>67,144</u>	<u>67,144</u>	-
	<u><u>656,911</u></u>	<u><u>712,484</u></u>	

Movimiento:

	<u>2002</u>	<u>2001</u>
Saldo al 1 de enero	712,484	768,056
Depreciación (Ver Nota 9)	(55,573)	(55,572)
Saldo al 31 de diciembre	<u><u>656,911</u></u>	<u><u>712,484</u></u>

NOTA 5 - PROVISIONES

Composición y movimiento:

	<u>Saldos al inicio</u>	<u>Incrementos</u>	<u>Pagos y/o utilizaciones</u>	<u>Saldos al final</u>
<u>Año 2002</u>				
Impuestos por pagar	2,940	68 (1)	4,438	8,570
Beneficios sociales	3,370	10,792 (2)	6,112	8,050
<u>Año 2001</u>				
Impuestos por pagar	-	3,901 (1)	961	2,940
Beneficios sociales	518	6,427 (2)	3,575	3,370

(1) Corresponde al impuesto a la renta de la Compañía.

(2) Incluye US\$7,107 (2001: US\$ 2,754) de participación de los trabajadores en las utilidades.

NOTA 6 - JUBILACION PATRONAL

El saldo de la provisión para jubilación patronal al 31 de diciembre del 2002 corresponde al 100% del valor actual de la reserva matemática calculada actuarialmente por un profesional independiente para todos los directivos que al 31 de diciembre del 2002 se encontraban prestando servicios a la Compañía.

Dicho estudio está basado en las normas que sobre este beneficio contiene el Código de trabajo, habiéndose aplicado una tasa anual de descuento del 6% para la determinación del valor actual de la reserva matemática. Durante el año 2002 se cargó a resultados US\$630 por este concepto. Véase Nota 2 g).

NOTA 7 - IMPUESTO A LA RENTA

Situación fiscal -

A la fecha de emisión de los estados financieros (1 de abril del 2003), la Compañía ha sido fiscalizada hasta el año 1996. Los años 2000 al 2002 se encuentran abiertos a revisión por parte de las autoridades fiscales.

NOTA 8 - SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante el año 2002 y 2001, con compañías y partes relacionadas. Se incluye bajo la denominación de compañías relacionadas a las compañías con accionistas comunes, con participación accionaria significativa en la Compañía.

	2002	2001
Arriendos ganados		
Importadora El Rosado Cia. Ltda. (1)	66,528	66,528
Briko S.A.	60,000	29,592
	<u>126,528</u>	<u>96,120</u>

- (1) Corresponden a ingresos por alquiler de los locales comerciales de acuerdo con lo establecido en los contratos de arriendo con Importadora El Rosado Cía. Ltda. Véase Nota 10.

No se han efectuado con partes no vinculadas, operaciones equiparables a las indicadas precedentemente.

Composición de los saldos, con las compañías y partes relacionadas al 31 de diciembre:

NOTA 8 - SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS
(Continuación)

<u>Activos</u>	<u>2002</u>	<u>2001</u>
Cuentas y documentos por cobrar		
Importadora El Rosado Cía. Ltda.	71,333	41,476
Inmobiliaria Briko S.A.	88,800	22,200
Inmobiliaria Rivad S.A.	8,000	8,000
Calban Tres S.A.	3,132	3,132
Inmofutur S.A.	2,196	2,196
	<u>173,461</u> (1)	<u>77,004</u> (1)
<u>Pasivos</u>		
Cuentas y documentos por pagar		
Accionistas	<u>55</u> (1)	<u>55</u> (1)

- (1) Los saldos por cobrar y pagar a compañías relacionadas no devengan intereses y no tienen plazos definidos de cobro, sin embargo, la Administración de la Compañía estima que serán liquidados en el corto plazo.

NOTA 9 - GASTOS DE ADMINISTRACION Y OPERACION

Composición:

	<u>2002</u>	<u>2001</u>
Sueldos y beneficios sociales	14,849	12,169
Depreciación	55,573	55,572
Impuestos y contribuciones	6,336	8,982
Otros	<u>2,392</u>	<u>710</u>
	<u>79,150</u>	<u>77,433</u>

NOTA 10 - CONTRATOS

En mayo del 2000, la Compañía firmó contratos de arrendamientos de sus locales comerciales con Importadora El Rosado Cía. Ltda, cuyo plazo de duración es de cinco años a partir de esa fecha.

Debido a que las cláusulas del contrato obligan al arrendatario a mantener en buenas condiciones los locales comerciales objetos del arrendamiento, dichos bienes han sido asegurados por Importadora El Rosado Cía. Ltda..

NOTA 11 - CAPITAL SOCIAL

El capital autorizado, suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2002 comprende 47,000 acciones ordinarias de valor nominal US\$0.04 cada una.

NOTA 12 - RESERVA LEGAL

De acuerdo con la legislación vigente, la Compañía debe apropiar por lo menos el 10% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital suscrito. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas.

NOTA 13 - EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2002 y la fecha de emisión de estos estados financieros (1 de abril del 2003) no se produjeron eventos que, en opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.