

**INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A los señores Accionistas y Junta de Directores  
**CONSURBA S.A**

Hemos auditado el balance general adjunto de CONSURBA S.A. al 31 de diciembre del 2001 y el correspondiente estado de evolución del patrimonio por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la administración de CONSURBA S.A. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría.

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Auditoría. Estas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de sí 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 nuestra auditoría provee una base razonable para expresar una opinión.

En nuestra opinión, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de CONSURBA S.A., al 31 de diciembre del 2001 y la evolución del patrimonio por el año terminado en esa fecha, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.

En la Nota A, la administración describe las medidas adoptadas por las autoridades durante el año 2000 para reemplazar la unidad monetaria y convertir la contabilidad a dólares estadounidenses, el efecto de las medidas adoptadas en dicha oportunidad y las condiciones que aún deben cumplirse para que el proceso de recuperación económica pueda consolidarse y mantenerse en el futuro.

Nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de CONSURBA S.A., como agente de retención y percepción por el ejercicio terminado al 31 de diciembre del 2001, se emite por separado.

Junio, 19 del 2003



Registro Nacional de  
Auditores Externos: 476



Henry Escalante Roha  
Representante Legal  
Licencia Profesional: 11878

**CONSURBA S.A.**  
**BALANCE GENERAL**  
**31 DE DICIEMBRE DEL 2001**

**ACTIVO**

<b>Inversiones no corrientes (Nota B)</b>	<b>\$</b>	<b>1.467.318</b>
<b>Otro activo</b>		<b>3.718</b>
<b>Total de Activo</b>	<b>\$</b>	<b><u>1.471.036</u></b>

**PASIVO Y PARTICIPACIÓN DE LOS ACCIONISTAS**

<b>Pasivo a largo plazo (Nota C)</b>	<b>\$</b>	<b>260.124</b>
<b>Participación de los accionistas:</b>		
Acciones comunes y en circulación, 20.000 a \$ 0.04 cada una		<b>800</b>
Reservas de capital		<b>1.207.109</b>
Utilidades retenidas		<b>3.003</b>
		<b><u>1.210.912</u></b>
<b>Total pasivo y participación de los accionistas</b>	<b>\$</b>	<b><u>1.471.036</u></b>

  
Ing. Maria Cecilia Gregor de Coka  
Gerente General

  
Ernesto Lázaro Mariscal  
Contador, Registro # 12850

Las notas explicativas anexas, son parte integrante de los estados financieros

**CONSURBA S.A.**  
**ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO**  
**AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001**

**ACCIONES COMUNES**

Saldo al 1 de Enero de 2001	\$	800
Adiciones		
Retiros		
<b>Saldo al 31 de Diciembre del 2001</b>		<u>800</u>

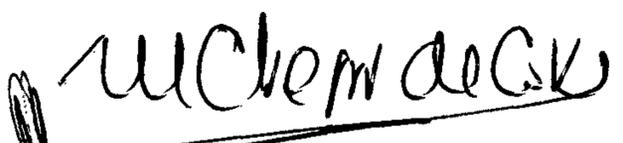
**RESERVAS DE CAPITAL**

Saldo al 1 de Enero del 2001		1.207.109
Adiciones		
Retiros		
<b>Saldo al 31 de Diciembre del 2001</b>		<u>1.207.109</u>

**UTILIDADES RETENIDAS**

Saldo al 1 de Enero del 2001		3.003
Adiciones		
Retiros		
<b>Saldo al 31 de Diciembre del 2001</b>		<u>3.003</u>

**TOTAL PARTICIPACION DE LOS ACCIONISTAS** \$ **1.210.912**

  
Ing. Maria Cecilia Gregor de Coka  
Gerente General

  
Ernesto Lazaro Mariscal  
Contador, Registro # 12850

Las notas explicativas anexas, son parte integrante de los estados financieros

**CONSURBA S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**31 DE DICIEMBRE DEL 2001**

**NOTA A – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES**

CONSURBA S.A. (La compañía) fue constituida el 8 de mayo de 1987 en Guayaquil, su objetivo principal es la administración de bienes inmuebles, promoción de urbanizaciones y edificaciones de todo tipo, administración de inversiones en compañías de objetos sociales afines etc.

Situación económica el 13 de marzo del 2000, en circunstancias en las cuales la economía del país atravesaba por un proceso de deterioro progresivo, 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 debieron ajustar 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 2000 revirtieron, en términos generales, la tendencia de deterioro arriba mencionada, y han posibilitado un recupero de la actividad económica del país con una reducción en la tasa de inflación interna. La consolidación y mantenimiento del proceso de recuperación depende, entre otros, de que Ecuador obtenga nueva inversión y financiamiento externo, de la reestructuración del sistema bancario y financiero del país y del desarrollo de mecanismos de creación y canalización de su ahorro interno.

Preparación de los estados financieros, Los estados financieros han sido preparados con base en las Normas Ecuatorianas en contabilidad (NEC) y están basados en el costo histórico, modificado en lo que respecta a los saldos originados hasta que 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 "Conversión de Estados Financieros para efectos de aplicar el Esquema de Dolarización".

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 del superávit de ingresos sobre gastos del año, 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.

Inversiones a Largo Plazo, corresponden a certificados de aportaciones registrados a su valor patrimonial proporcional.

**CONSURBA S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**31 DE DICIEMBRE DEL 2001**

**NOTA B - INVERSIONES NO CORRIENTES:**

	31 de Diciembre de 2001
Compañía General de Construcciones Cía. Ltda. (1)	\$ <u>1.467.318</u>

- (1) Incluye 21.999.999 participaciones en el capital accionario de Compañía General de Construcciones Cía. Ltda. De acuerdo con la legislación vigente, el valor en libros de las inversiones debe ser ajustado en el periodo siguiente al valor patrimonial proporcional. Al 31 de diciembre del 2001 la compañía no ha determinado el valor patrimonial proporcional de estas participaciones. Según la administración de la compañía, el valor de las inversiones al 31 de diciembre del 2001, no excede el valor patrimonial proporcional.

**NOTA C – PASIVO A LARGO PLAZO:**

	31 de Diciembre de 2001
Cuentas por pagar accionistas (1)	\$ <u>260.124</u>

- (1) Incluye desembolsos de accionistas de años anteriores. Estos desembolsos no tienen fecha de vencimiento y no generan ningún tipo de interés.

**NOTA D – PARTICIPACION DE LOS ACCIONISTAS:**

Capital social: Al 31 de diciembre del 2001, el capital social esta constituido por 20.000 acciones ordinarias, autorizadas, suscritas y en circulación.

Reserva de capital: Los ajustes por inflación y por corrección de brecha entre inflación y devaluación de las cuentas patrimoniales e inversiones a largo plazo, excepto los de utilidades retenidas, originados en el proceso de conversión de los registros contables de sucres a dólares estadounidenses al 31 de marzo del 2000 fueron imputados a esta cuenta.

Reserva Legal: De acuerdo con la Ley de Compañías, la compañía debe destinar por lo menos el 10% de su utilidad líquida anual a la reserva legal, hasta completar al menos el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en el caso de liquidación de la compañía, pero puede ser utilizada para absorber perdidas futuras o para aumentar el capital. La compañía no ha apropiado estas reservas por no tener resultados operativos

**NOTA E – EVENTOS SUBSECUENTES:**

Entre el 31 de diciembre del 2001 y la fecha de emisión de estos estados financieros no se produjeron eventos que, en la opinión de la administración de la compañía pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros al 31 de diciembre del 2001 que no se hayan revelado en los mismos.