

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 2002 y 2001 y los correspondientes estados de evolución del patrimonio por los años terminados en esas fechas. 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 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 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 2002 y 2001 y la evolución del patrimonio por los años terminados en esas fechas, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.

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 2002, 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 DE
2002 2001

ACTIVO

Inversiones no corrientes (Nota B)	\$	1.467.318	\$	1.467.318
Otro activo		3.291		3.718
Total de Activo	\$	1.470.609	\$	1.471.036

PASIVO Y PARTICIPACIÓN DE LOS ACCIONISTAS

Pasivo a largo plazo (Nota C)	\$	259.696	\$	260.124
--------------------------------------	----	---------	----	---------

Participación de los accionistas:

Acciones comunes y en circulación, 20.000 a \$ 0.04
cada una

	800	800
Reservas de capital	1.207.109	1.207.109
Utilidades retenidas	3.003	3.003

		1.210.912	1.210.912
Total pasivo y participación de los accionistas	\$	1.470.609	\$ 1.471.036


Ing. María Cecilia Gregor de Coka
Gerente General

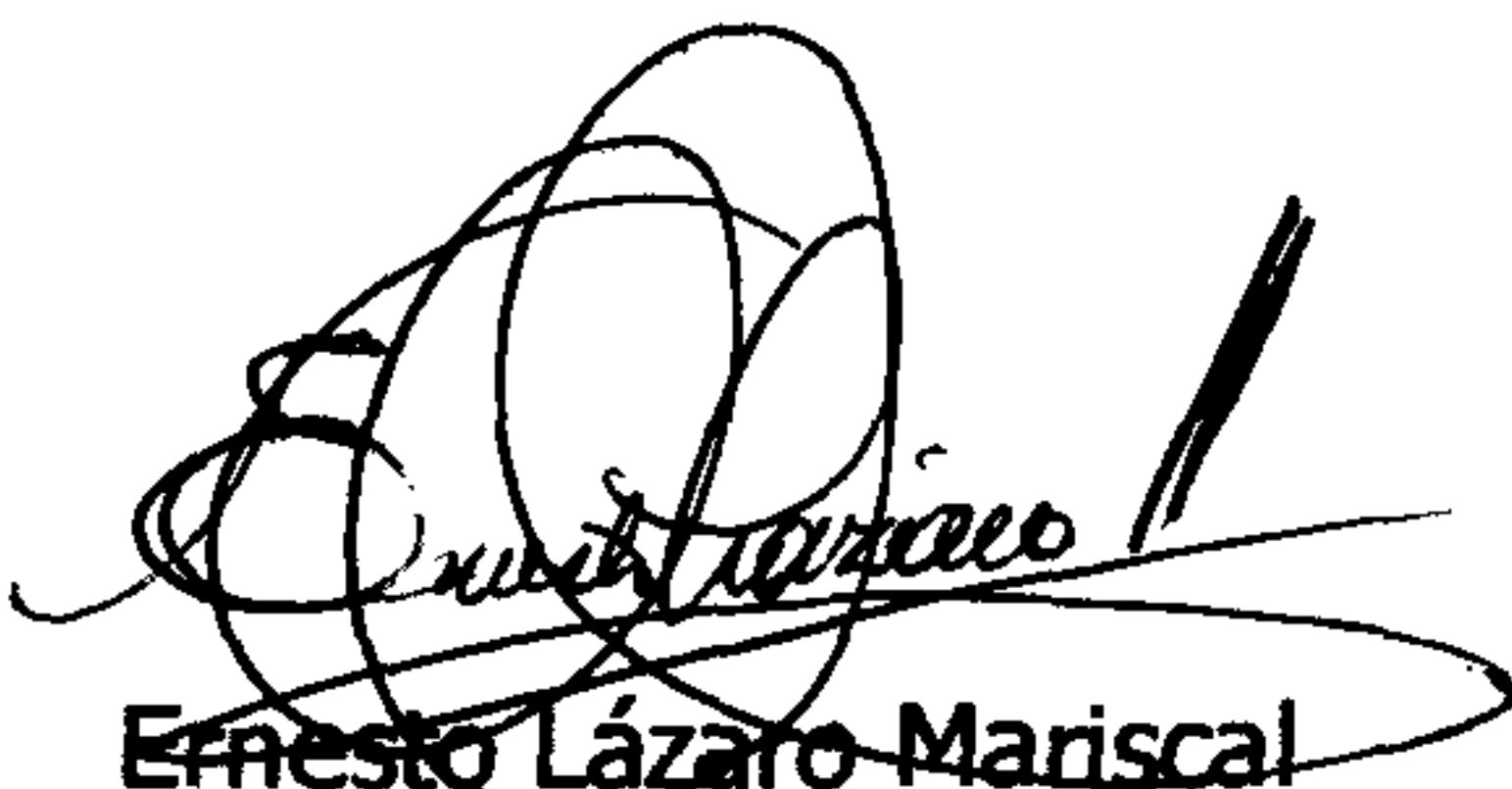

Ernesto Lázaro Mariscal
Contador, Registro 12850

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 DE	2001
	2002	
ACCIONES COMUNES		
Saldo al 1 de Enero de 2001	\$ 800	\$ 800
Adiciones		
Retiros		
Saldo al 31 de Diciembre del 2002	800	800
RESERVAS DE CAPITAL		
Saldo al 1 de Enero del 2001	1.207.109	1.207.109
Adiciones		
Retiros		
Saldo al 31 de Diciembre del 2002	1.207.109	1.207.109
UTILIDADES RETENIDAS		
Saldo al 1 de Enero del 2001	3.003	3.003
Adiciones		
Retiros		
Saldo al 31 de Diciembre del 2002	3.003	3.003
TOTAL PARTICIPACION DE LOS ACCIONISTAS	\$ 1.210.912	\$ 1.210.912


Ing. María 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.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002 Y 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
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002 Y 2001

NOTA B - INVERSIONES NO CORRIENTES:

	31 DE DICIEMBRE DE	
	2002	2001
Compañía General de Construcciones Cía. Ltda. (1)	\$ 1.467.318	\$ 1.467.318
(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 2002 y 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 2002, no excede el valor patrimonial proporcional.		

NOTA C – PASIVO A LARGO PLAZO:

	31 DE DICIEMBRE DE	
	2002	2001
Cuentas por pagar accionistas (1)	\$ 259.696	\$ 260.124
(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 2002 y 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 2002 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 2002 y 2001 que no se hayan revelado en los mismos.