

Ing. Milton Pérez Gambarrotti

Consultor Empresarial

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

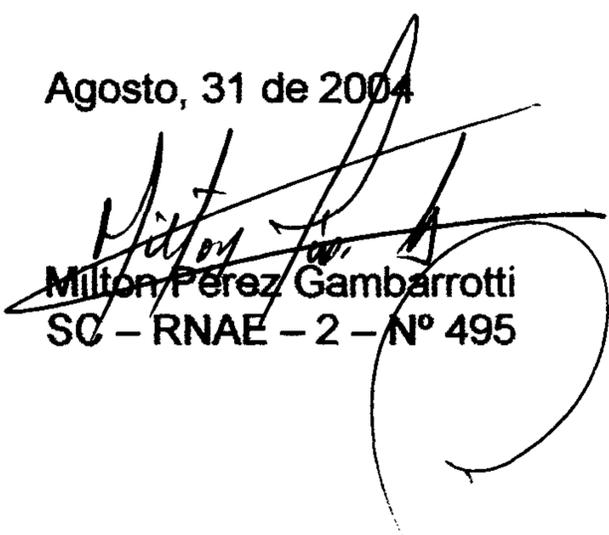
Hemos auditado los balances generales adjuntos de CONSURBA S.A. al 31 de diciembre de 2003 y 2002 y los correspondientes estados de evolución del patrimonio por los años terminados en esas fechas. Estos estados financieros son responsabilidad de la administración de CONSURBA S.A., nuestra responsabilidad 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, en 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 de 2003 y 2002 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 de impuestos por el ejercicio terminado al 31 de diciembre del 2003, se emite por separado.

Agosto, 31 de 2004


Milton Pérez Gambarrotti
SC - RNAE - 2 - N° 495

CONSURBA S.A.

BALANCES GENERALES

Por los años terminados el 31 de Diciembre de 2003 y 2002

	2003	2002
	US DÓLARES	
<u>ACTIVO</u>		
Inversiones no corrientes (Nota B)	1.467.318	1.467.318
Otros activos	3.841	3.291
Total de Activo	<u>1.471.159</u>	<u>1.470.609</u>

PASIVO Y PARTICIPACION DE LOS ACCIONISTAS

Pasivo a largo plazo (Nota C)	260.246	259.696
Participación de los accionistas:		
Acciones comunes y en circulación, 20.000 a \$ 0.04 cada una		
Reservas de capital	800	800
Utilidades retenidas	1.207.109	1.207.109
	3.003	3.003
Total participación de los accionistas	<u>1.210.912</u>	<u>1.210.912</u>
Total pasivo y participación de los accionistas	<u>1.471.158</u>	<u>1.470.609</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

Ing. Milton Pérez & Asociados

CONSURBA S.A.

ESTADOS DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO

Por los años terminados el 31 de Diciembre de 2003 y 2002

	2003	2002
	US DÓLARES	
ACCIONES COMUNES		
Saldo al 1 de enero de 2002	800	800
Adiciones		
Retiros		
Saldo al 31 de Diciembre de 2003	800	800
RESERVA DE CAPITAL		
Saldo al 1 de enero de 2002	1.207.109	1.207.109
Adiciones		
Retiros		
Saldo al 31 de Diciembre de 2003	1.207.109	1.207.109
UTILIDADES RETENIDAS		
Saldo al 1 de enero de 2002	3.003	3.003
Adiciones		
Retiros		
Saldo al 31 de Diciembre de 2003	3.003	3.003
TOTAL PARTICIPACION DE LOS ACCIONISTAS	1.210.912	1.210.912

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

Ing. Milton Pérez & Asociados

CONSURBA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2003 Y 2002

NOTA A - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS 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 de 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 de 2000.

Las medidas económicas adoptadas en el año 2000 revertieron, 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 mecanismo 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 de Contabilidad (NEC) y están basados en el costo histórico, modificado en lo que respecta a los saldos originados hasta el 31 de marzo de 2000 (fecha hasta donde los registros contables fueron convertidos a dólares estadounidenses) mediante las pautas de ajuste y conversión contenidas en la NEC17 "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 los 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
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2003 Y 2002

NOTA B - INVERSIONES NO CORRIENTES:

CONCEPTO	2003	2002
	US DOLARES	
Compañía General de Construcciones Cía. Ltda.	1.467.318	1.467.318

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 de 2003 y 2002 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 de 2003, no excede el valor patrimonial proporcional.

NOTA C - PASIVO A LARGO PLAZO

CONCEPTO	2003	2002
	US DOLARES	
Cuentas por Pagar Accionistas	260.246	259.696

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 de 2003 y 2002, 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 de 2000 fueron registrados en 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 pérdidas futuras o para aumentar el capital. La compañía no ha apropiado estas reservas.

NOTA E - EVENTOS SUBSECUENTES:

Entre el 31 de diciembre de 2003 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 de 2003 y 2002 que no se hayan revelado en los mismos.