



LTDA.

Rosero Carrera & Asociados

AUDITORES CONSULTORES

Av. 10 de Agosto 5470 y Villalengua
Edif. COMINESA. Of. 21 2do Piso.
Telfs.: 459914 - 250639
Telefax (593-2) 459914
E. Mail: reacltda@hoy.net
Casilla 17-03-4537. Quito - Ecuador

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los señores Socios y Junta de Directores de
ACRECERSA CIA. LTDA.

1. Hemos auditado el balance general que se adjunta de **ACRECERSA CIA. LTDA.**, al 31 de diciembre del 2002, y los correspondientes estados de resultados, evolución del patrimonio y flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la Gerencia de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros basados en nuestra auditoría.
2. Excepto por lo mencionado en el párrafo 3, nuestro examen fue efectuado de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Auditoría (N.E.A.). Estas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de que los estados financieros no contienen errores importantes. Una auditoría incluye el examen, a base de pruebas selectivas, de la evidencia que soporta cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros, incluye también la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones importantes efectuadas por la Gerencia, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestra auditoría provee una base razonable para nuestra opinión.
3. Al 31 de diciembre de 1999, la Compañía tomando como base la resolución No. 99-1-3-32-0011, publicada en el registro oficial No. 310 del 3 de noviembre de 1999, decidió diferir la pérdida en cambio neta por US\$ 284,440.29 y amortizarla a partir del año 2000, en un período de tres años. Durante el año 2002, afectó a resultados US\$ 86,591.58. De acuerdo con Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en el Ecuador, las pérdidas en cambio deben registrarse en los resultados del año en que se originan. El efecto del referido registro fue subvaluar la utilidad del año.

4. En nuestra opinión, excepto por lo mencionado en el párrafo precedente los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente en todos los aspectos importantes la situación financiera de **ACRECERSA CIA. LTDA.**, al 31 de diciembre del 2002, los resultados de sus operaciones y su flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.
5. Nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de **ACRECERSA CIA. LTDA.**, correspondiente al año terminado al 31 de diciembre del 2002, requerida por disposiciones legales, se emitirá por separado.

Abril 7 del 2003

Rosero Carrera G. Asoc.
Reg. Nacional de Firmas Auditoras No. 74
Registro Nacional No. 63


C.P.A. Germán Carrera G.
SOCIO
Registro No. 10.955

Rosero Carrera & Asociados

ACRECERSA CIA. LTDA.
BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002
(Expresado en US Dólares)

ACTIVO	NOTAS	2002
ACTIVO CORRIENTE:		
Efectivo y sus Equivalentes de Efectivo	3	148,912.53
Construcciones en Proceso	4	1,188,254.62
Gastos Anticipados y Otras Cuentas por Cobrar	5	<u>34,008.92</u>
Total Activo Corriente		1,371,176.07
ACTIVO NO CORRIENTE		
Propiedad, Planta y Equipo	6	2,173.54
Activos Diferidos	7	<u> </u>
Total Activo no Corriente		2,173.54
TOTAL ACTIVO		<u><u>1,373,349.61</u></u>

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

PASIVO	NOTAS	2002
PASIVO CORRIENTE:		
Proveedores	8	3,982.40
Anticipo Clientes	9	1,016,626.64
Obligaciones Fiscales	10	10,266.93
Gastos Acumulados y Otras Cuentas por Pagar	11	<u>70,252.79</u>
Total Pasivo Corriente		1,101,128.76
PASIVO NO CORRIENTE:		
Préstamos de Socios	12	<u>242,524.85</u>
Total Pasivo no Corriente		242,524.85
PATRIMONIO DE LOS SOCIOS:		
Capital Social		400.00
Reserva Legal	14	1,483.61
Reserva de Capital		4,489.44
Resultados Acumulados		<u>23,322.95</u>
Total Patrimonio de los Socios		<u>29,696.00</u>
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		<u>1,373,349.61</u>

ACRECERSA CIA. LTDA.
ESTADO DE RESULTADOS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002
(Expresado en US Dólares)

	2002
VENTAS	556,398.44
COSTO DE VENTAS	<u>(324,854.66)</u>
UTILIDAD BRUTA EN VENTAS	231,543.78
GASTOS DE OPERACIÓN:	
Gastos de Administración	76,964.26
Gastos de Ventas	<u>34,284.47</u>
Total Gastos de Operación	<u>111,248.73</u>
Utilidad en Operación	120,295.05
OTROS INGRESOS (GASTOS) NO OPERACIONALES:	
Gastos Financieros	(2,380.57)
Depreciación	(570.11)
Amortización Diferencial Cambiario	(86,591.58)
Otros Ingresos (Egresos) Netos	<u>5,832.23</u>
Total Otros Ingresos (Gastos) no Operacionales	<u>(83,710.03)</u>
UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACION TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA	<u>36,585.02</u>
15% Participación Trabajadores	15 5,487.75
25% Impuesto a la Renta	15 <u>7,774.32</u>
UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO	<u>23,322.95</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

ACRECERSA CIA. LTDA.
ESTADO DE FLUJO DEL EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002
(Expresado en US Dólares)

2002

EFFECTIVO PROVENIENTE DE OPERACIONES:

Valores Recibidos de Clientes	559,064.44
Pagos a Proveedores, Empleados y Otros	(178,742.66)
Gastos Financieros	(2,380.57)
Otros Ingresos (Gastos) Netos	<u>5,832.23</u>
Efectivo Proveniente (Utilizado) de Operaciones	383,773.44

EFFECTIVO UTILIZADO EN INVERSION:

Compra de Activos Fijos	<u>(2,194.08)</u>
Efectivo Utilizado en Inversión	(2,194.08)

**EFFECTIVO UTILIZADO EN ACTIVIDADES
DE FINANCIAMIENTO:**

Disminución de Obligaciones Financieras	(4,949.60)
Disminución Préstamos de Socios	<u>(331,442.36)</u>
Efectivo Utilizado en Actividades de Financiamiento	(336,391.96)
Aumento del Efectivo	45,187.40
Efectivo Inicio del Año	<u>103,725.13</u>

EFFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES DE EFECTIVO 148,912.53

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

ACRECERSA CIA. LTDA.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO (Continuación.../)
Al 31 de Diciembre del 2002

2002

**CONCILIACION DE LA UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO
CON EL EFECTIVO PROVENIENTE DE OPERACIONES:**

Utilidad Neta del Ejercicio 23,322.95

**Ajustes para Conciliar el Ingreso en Efectivo
Proveniente de Operaciones:**

Depreciación 475.10
Amortización Diferencia en Cambio 86,591.58
Ajuste Depreciación con Resultados 95.01

VARIACIONES EN ACTIVOS:

Disminución en Cuentas por Cobrar 2,666.00
Disminución Otras Cuentas por Cobrar 268,707.87
Aumento Construcciones en Proceso (698,446.68)
Disminución Impuestos Anticipados 584.66

VARIACIONES EN PASIVOS:

Aumento Proveedores 1,270.76
Aumento Gastos Acumulados y Otras Ctas.por Pagar 7,339.72
Aumento Anticipos de Clientes 695,854.06
Disminución en Obligaciones Fiscales (4,687.59)

**EFECTIVO PROVENIENTE (UTILIZADO) DE
OPERACIONES**

383,773.44

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

ACRECERSA CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002
(Expresadas en US Dólares, excepto que se indique)

NOTA 1. CONSTITUCION Y OBJETO

ACRECERSA CIA. LTDA., es una entidad de derecho privado, constituida en el Ecuador en junio de 1996, el objeto de la Compañía es la construcción de toda clase de inmuebles, obras viales, obras de infraestructura y urbanización. La Compañía podrá celebrar toda clase de actos conexos con esta área que no estén prohibidos por la ley y que tengan relación con su objeto.

NOTA 2. PRINCIPALES PRINCIPIOS Y/O PRACTICAS CONTABLES

a) Bases de presentación de los estados financieros

Los estados financieros adjuntos son preparados de acuerdo con Principios de Contabilidad Generalmente aceptados en el Ecuador, los cuales requieren que la gerencia efectúe ciertas estimaciones y utilice ciertos supuestos, para determinar la valuación de algunas partidas incluidas en los estados financieros y efectuar las revelaciones que se requiere presentar en los mismos.

Aún cuando pueda llegar a diferir en su efecto final, la gerencia considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en las circunstancias.

b) Efectivo y sus Equivalentes

Representa el efectivo disponible e inversiones a corto plazo, lo cual es considerado por la Compañía para propósitos del estado de flujos de efectivo.

c) Construcciones en Proceso

Están registrados al costo de adquisición o construcción que no exceden a los valores de mercado.

d) Gastos Pagados por Anticipado y Otras Cuentas por Cobrar

Corresponden a impuestos anticipados, anticipos y otras cuentas por cobrar, las cuales se presentan a su costo de adquisición.

ACRECERSA CIA. LTDA.

NOTA 2. PRINCIPALES PRINCIPIOS Y/O PRACTICAS CONTABLES, Continuación.../

e) Propiedad, Planta y Equipo

La propiedad, planta y equipo se encuentra registrada a su costo de adquisición.

Las erogaciones por reparaciones y mantenimiento, se cargan a los resultados del año y los gastos por mejoras son activados. El costo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta, tomando como base la vida útil estimada de los activos relacionados.

Las tasas de depreciación anual de los activos son las siguientes:

<u>Activo</u>	<u>Vida útil</u>	<u>Tasas</u>
Muebles y Enseres	10 años	10%
Equipos de Oficina	10 años	10%
Equipos de Computación	3 y 5 años	33,33 y 20%

f) Activos Diferidos

Corresponden principalmente a gastos preoperacionales pérdida por diferencial cambiario, registrados a su costo de adquisición.

Los mencionados activos diferidos son amortizados en línea recta en un período de tres años.

Por disposiciones de la Superintendencia de Compañías, la Compañía activó la pérdida por diferencial cambiario, producto de la actualización de los activos y pasivos en moneda extranjera, el cual se amortizó desde el año 2000 hasta el año 2002.

ACRECERSA CIA. LTDA.

NOTA 3. EFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES DE EFECTIVO

El resumen de Efectivo y sus Equivalentes de Efectivo, es como sigue:

	<u>Diciembre 31, 2002</u>
Bancos	98,912.53
Inversiones	<u>50,000.00</u>
Total	<u>148,912.53</u>

NOTA 4. CONSTRUCCIONES EN PROCESO

El resumen de Construcciones en Proceso, es como sigue:

	<u>Diciembre 31, 2002</u>
<u>Construcción Terminada:</u>	
Edificio Portal de los Granados	6,016.43
Edificio Santa Bárbara	65,371.82
<u>Construcción en Curso:</u>	
Construcción La Suiza	807,097.15
Construcción San Fermin	<u>309,769.22</u>
Total	<u>1,188,254.62</u>

ACRECERSA CIA. LTDA.

NOTA 5. GASTOS ANTICIPADOS Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

El resumen de Gastos Anticipados y Otras Cuentas por Cobrar, es como sigue:

	<u>Diciembre 31, 2002</u>
Ingeniero Nélon Posso	2,600.00
Martha Romero	900.00
Wendy Cepeda	2,785.00
Marcelo Primero	420.97
Victor Moreno	208.00
Alfredo Ushiña	321.45
Luis Tenorio	1,900.00
Eduardo Espinosa	184.00
Julio Armijos	179.00
Luis Espinoza	116.00
Luis Morales	218.00
Hugo Ruales	240.00
Julio Saltos	464.00
Fermin Rodriguez	100.00
Luis Marroquin	15,007.86
Plutec Cia Ltda	1,210.28
Fernando Zapata	2,000.00
Coheco	3,000.00
Anticipo Impuesto a la Renta (i)	2,139.34
Retención en la Fuente (i)	15.02
	<hr/>
Total	34,008.92
(i) Ver Nota 15	

NOTA 6. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

El resumen de Propiedad, Planta y Equipo, es como sigue:

	<u>Diciembre 31, 2002</u>
<u>ACTIVO:</u>	
Maquinarias y Equipos	1,422.40
Muebles y Enseres	199.77
Equipo de Oficina	82.04
Equipo de Computación	2,255.51
	<hr/>
Total	3,959.72

ACRECERSA CIA. LTDA.

NOTA 6. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO, Continuación .../

	<u>Diciembre 31, 2002</u>
<u>DEPRECIACION ACUMULADA:</u>	
Muebles y Enseres	76.69
Equipo de Oficina	30.16
Equipo de Computación	<u>1,679.33</u>
Total	<u>1,786.18</u>
Total Propiedad, Planta y Equipo	<u>2,173.54</u>

El movimiento de Propiedad, Planta y Equipo es el siguiente:

	<u>Diciembre 31, 2002</u>
<u>ACTIVO:</u>	
Saldo Inicial	1,765.64
Adiciones	<u>2,194.08</u>
Saldo Final	<u>3,959.72</u>
<u>DEPRECIACION:</u>	
Saldo Inicial	1,216.07
Gasto Depreciación	475.10
Ajustes	<u>95.01</u>
Saldo Final	<u>1,786.18</u>

NOTA 7. ACTIVOS DIFERIDOS

El resumen de Activos Diferidos, es como sigue:

	<u>Diciembre 31, 2002</u>
Diferencial Cambiario 1999	284,440.29
Gastos Preoperacionales	794.88
(-) Amortización Acumulada	<u>(285,235.17)</u>
Total	<u></u>

ACRECERSA CIA. LTDA.

NOTA 7. ACTIVOS DIFERIDOS, Continuación .../

El movimiento de los Activos Diferidos es el siguiente:

	<u>Diciembre 31, 2002</u>
<u>ACTIVO:</u>	
Saldo Inicial y Final	285,235.17
<u>AMORTIZACION:</u>	
Saldo Inicial	198,643.59
Gasto Amortización	86,591.58
Saldo Final	285,235.17

NOTA 8. PROVEEDORES

El resumen de Proveedores, es como sigue:

	<u>Diciembre 31, 2002</u>
Faxmatel	422.40
FernandoGloria Garzón	2,030.00
Rosero Carrera & Asociados	1,000.00
Gustavo Bejarano	250.00
Adcon S.A.	280.00
Total	3,982.40

ACRECERSA CIA. LTDA.

NOTA 9. ANTICIPO CLIENTES

El resumen de Anticipo Clientes, es como sigue:

	<u>Diciembre 31, 2002</u>
Dpt 202	55,915.36
Dpt 301	42,399.00
Dpt 106	35,000.00
Dpt 401	33,513.80
Departamento 512-B	31,328.83
Dpt 105	30,000.00
Dpt 203	30,000.00
Dpt 601	27,151.95
Local 1	26,005.37
Dpt 802	25,555.23
Dpt 710	25,348.00
Dpt 711	25,000.00
Departamento 809-B	22,600.00
Dpt 511	19,019.00
Departamento 607 - 608-B	17,700.00
Departamento 107-B	16,280.40
Departamento 808-B	15,500.00
Departamento 308-B	15,400.00
Dpt 210	15,000.00
Departamento 108-B	14,666.00
Departamento 510-B	13,311.00
Departamento 707-B	12,225.00
Departamento 310-B	12,183.00
Dpt 901	12,073.80
Dpt 606	12,000.00
Departamento 612-B	11,948.00
Departamento 812-B	11,830.00
Departamento 710-B	11,327.50
Departamento 411-B	10,572.00
Departamento 307-B	10,000.00
Otros Departamentos	375,773.40
	<hr/>
Total	1,016,626.64

ACRECERSA CIA. LTDA.

NOTA 10. OBLIGACIONES FISCALES

El resumen de Obligaciones Fiscales, es como sigue:

	<u>Diciembre 31, 2002</u>
Retención IVA	1,185.64
Retención en la Fuente	1,306.97
25% Impuesto a la Renta (i)	<u>7,774.32</u>
Total	<u>10,266.93</u>

(i) Ver Nota 15

NOTA 11. GASTOS ACUMULADOS Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

El resumen de Gastos Acumulados y Otras Cuentas por Pagar, es como sigue:

	<u>Diciembre 31, 2002</u>
Fondo de Reserva	1,729.96
Aportes IESS	529.59
Provisión Beneficios Sociales	113.19
Vacaciones	955.81
Intereses por Pagar Accionistas	49,122.16
15% Utilidad Trabajadores (i)	7,982.28
Garantías Contratistas	<u>9,819.80</u>
Total	<u>70,252.79</u>

(i) Ver Nota 15

ACRECERSA CIA. LTDA.

NOTA 12. PRESTAMOS DE SOCIOS

El resumen de Préstamos de Socios, es como sigue:

	<u>Diciembre 31, 2002</u>
Héctor Carranza	121,262.44
Jorge Castro	<u>121,262.41</u>
Total	<u>242,524.85</u>

NOTA 13. PATRIMONIO

El capital social autorizado está constituido por 20.000 participaciones cuyo valor es de US\$ 0,04 centavos de dólar como valor nominal unitario.

NOTA 14. RESERVA LEGAL

De acuerdo con disposiciones legales, por lo menos el 5% de la utilidad anual, debe transferirse a la reserva legal hasta completar el 20% del capital pagado de la Compañía. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo, pero puede ser utilizada para aumentos de capital.

ACRECERSA CIA. LTDA.

NOTA 15. PROVISIONES FINALES

El resumen de Provisiones Finales, es como sigue:

	<u>Diciembre 31, 2002</u>
<u>Conciliación para el cálculo 15% Participación Trabajadores</u>	
Utilidad del Ejercicio	36,585.02
15% Participación Trabajadores	5,487.75
<u>Conciliación para el cálculo del Impuesto a la Renta</u>	
Utilidad del Ejercicio	36,585.02
(-) 15% Participación Trabajadores	<u>5,487.75</u>
Base Imponible	31,097.27
25% Impuesto a la Renta	7,774.32
(-) Anticipo Impuesto a la Renta	2,139.34
(-) Retención en la Fuente	<u>15.02</u>
Impuesto a la Renta por Pagar	<u>5,619.96</u>

NOTA 16. EVENTO SUBSECUENTE

Entre el 31 de diciembre del 2002 y la fecha de preparación de nuestro informe (07 de abril del 2003), no se han producido eventos que en la opinión de la Administración de la Compañía pudiere tener un efecto importante sobre los estados financieros.