

**INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE  
A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS DE  
KOOL S.A.**

1.- He auditado el Balance General adjunto de KOOL S.A., al 31 de Diciembre del 2003, y los correspondientes Estados de Resultados, de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas, y Flujos de Efectivo por el año terminado a esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la Gerencia de la Compañía. Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre estos Estados Financieros en base a mi auditoría.

2.- Mi auditoría fue efectuada de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Auditoría. Estas normas requieren que la 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 sustentan las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Incluye también la evaluación de los Principios de Contabilidad utilizados y de las estimaciones importantes hechas por la Gerencia, así como la evaluación de la presentación general de los Estados Financieros. Considero que mi auditoría provee una base razonable para mi opinión.

3.- En mi opinión, los referidos Estados Financieros presentan razonablemente en todos los aspectos importantes, la situación financiera de KOOL S.A., al 31 de Diciembre del 2003, los resultados de sus operaciones y el flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha; de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad, modificadas en ciertos aspectos por normas y prácticas contables establecidas o autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

Guayaquil, 10 de Marzo del 2004

Atentamente,



Econ. Carlos Crespo Vimos

Auditor Externo

C.P.A. #10784

SC-RNAE #124

**KOOL S.A.**  
**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA (Nota #1)**  
**Al 31 de Diciembre del 2003**  
**En US dólares**

<b>ACTIVOS</b>	
<b>Circulantes</b>	
Caja y Bancos	7.373.00
Cuentas por Cobrar	8.277.00
<b>Total Activos Circulantes</b>	<u>15.650.00</u>
<b>Fijos</b>	
Terrenos	1.302.300.00
Inmuebles	163.671.00
	<u>1.465.971.00</u>
(-) Depreciación Acumulada	<u>&lt;27.261.00&gt;</u>
<b>Total Activos Fijos (Nota #3)</b>	<u>1.438.710.00</u>
<b>Total Activos</b>	<u><u>1.454.380.00</u></u>
<b>PASIVOS</b>	
<b>Corto Plazo</b>	
Cuentas por Pagar (Nota #4)	12.255.00
Obligaciones por Pagar (Nota #5)	564.884.00
	<u>577.139.00</u>
<b>Total Pasivos</b>	<u>577.139.00</u>
<b>PATRIMONIO</b>	
Capital Social	800.00
Reserva de Capital	730.649.00
Utilidad Ejercicios Anteriores	115.235.00
Utilidad Presente Ejercicio	30.537.00
<b>Total Patrimonio</b>	<u>877.221.00</u>
<b>Total Pasivos y Patrimonio</b>	<u><u>1.454.380.00</u></u>

**Las Notas adjuntas forman parte integral de los Estados Financieros**

**KOOL S.A.**  
**ESTADO DE RESULTADOS (Nota #1)**  
**Hasta el 31 de Diciembre del 2003**  
**En US dólares**

<b>INGRESOS</b>	
Arriendos	227.804.00
Otros Ingresos	77.588.00
	<u>305.372.00</u>
<b>EGRESOS</b>	
Mantenimiento y Reparaciones	<58.623.00>
Gastos de Administración	<73.427.00>
Impuesto y Contribuciones	<9.522.00>
Agua y Energía Eléctrica	<82.352.00>
Suministros y Materiales	<32.548.00>
Depreciación Inmuebles	<8.184.00>
	<u>&lt;284.656.00&gt;</u>
<b>Total Egresos</b>	<u>&lt;284.656.00&gt;</u>
Utilidad Operacional antes Imp. Renta	40.716.00
(-) 25% Impuesto Renta Cía. (Nota #2)	<10.178.00>
	<u>30.537.00</u>
<b>Utilidad Neta Ejercicio</b>	<u><u>30.537.00</u></u>

**Las Notas adjuntas forman parte integral de los Estados Financieros**

**KOOL S.A.**  
**ESTADO DE CAMBIOS EN PATRIMONIO DE ACCIONISTAS**  
**Año Terminado al 31 de Diciembre del 2003**  
**En US dólares**

<b>CAPITAL SOCIAL</b>	
Saldo al comienzo y fin de año	<u>800.00</u>
<b>RESERVA DE CAPITAL</b>	
Saldo al Inicio y Fin de Año	<u>730.848.00</u>
<b>UTILIDAD ACUMULADA</b>	
Saldo a Enero 1/2003	115.235.00
Utilidad Presente Ejercicio	30.537.00
Saldo a Diciembre 31/2003	<u>145.772.00</u>
<b>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</b>	
Saldo Enero 1/2003	822.398.00
Utilidad Presente Ejercicio	30.537.00
	<u>877.221.00</u>

**KOOL S.A.**  
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
**Año Terminado al 31 de Diciembre del 2003**  
**En US dólares**

<b>ACTIVIDADES OPERATIVAS</b>	
Utilidad Operativa	30.537.00
<b>OTRAS ADICIONES (ORÍGENES DE EFECTIVO)</b>	
Aumento Cuentas por Pagar	2.521.00
Aumento Depreciación	8.184.00
	<u>41.242.00</u>
<b>SUBSTRACCIONES (APLICACIONES DE EFECTIVO)</b>	
Disminución Obligaciones por Pagar	<40.000.00>
Incremento Cuentas por Cobrar	<4.711.00>
	<u>&lt;44.711.00&gt;</u>
<b>FLUJO NETO DE EFECTIVO PROVENIENTE OPERACIONES</b>	<u>&lt;3.469.00&gt;</u>
<b>AUMENTO (DISMINUCIÓN) NETA EN CUENTAS EFECTIVO</b>	<3.469.00>
Más: Efectivo al Inicio del Año	10.842.00
Efectivo al Final del Año	<u><u>7.373.00</u></u>

**KOOL S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS.**  
**Por el Año Terminado al 31 de Diciembre del 2003**

**Identificación de la Compañía.**

KOOL S.A., es una compañía constituida en el Ecuador desde el veinticuatro de Octubre de 1990; en la ciudad de Guayaquil, Provincia del Guayas; con el propósito de dedicarse a la compra venta y administración de inmuebles; y, a otras actividades relacionadas y permitidas por su objeto social.

**NOTA #1: POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS.**

La compañía mantiene sus registros contables de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad; emitidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador, las que son utilizadas en la preparación de los Estados Financieros.

**BASES PRESENTACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS.**

Los Estados Financieros al 31 de diciembre del 2003, fueron preparados de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad, las mismas que muestran consistencia con las del Ejercicio anterior.

**INGRESOS Y EGRESOS.**

Los ingresos generados por la compañía son producto del cobro de arriendos de los inmuebles de su propiedad. Los egresos se originan por los gastos incurridos en mantener y administrar dichos inmuebles.

Tanto los ingresos como los egresos, se registran cuando se realizan o causan respectivamente.

**INMUEBLES.**

Están registrados al costo de adquisición; y, se deprecian de acuerdo al método de línea recta en función de los años de vida útil estimada, en base al siguiente porcentaje anual:

<b>Activos</b>	<b>% Depreciación Anual</b>
Inmuebles	5%

La depreciación acumulada se mantiene en sus respectivas cuentas hasta el retiro o venta del activo y, cualquier pérdida o ganancia se registra en los resultados del ejercicio.

**NOTA #2: IMPUESTO A LA RENTA.**

La compañía reserva para cumplir con sus obligaciones fiscales, los montos resultantes de aplicar los porcentajes establecidos por las leyes tributarias que, para el caso del ejercicio financiero del 2003 equivale al 25% sobre las utilidades a distribuirse; los mismos que son cancelados en los plazos estipulados en las leyes vigentes.

La compañía desde la fecha de constitución en octubre de 1990, no ha sido fiscalizada.

**NOTA #3: ACTIVOS FIJOS: INMUEBLES.**

El valor neto de los activos fijos, quedó estructurado al cierre de Diciembre 31 del 2003; como se muestra a continuación:

**ACTIVOS FIJOS**  
Al 31 de Diciembre del 2003  
En US Dólares

Activos	Monto
Terrenos (No depreciables)	1.302.300.00
Inmuebles (Depreciables)	<u>163.671.00</u>
	1.465.971.00
(-) Depreciación Acumulada al 2002	<19.077.00>
(-) Depreciación Acumulada por 2003	<u>&lt;8.184.00&gt;</u>
	<u>1.438.710.00</u>

**NOTA #4: CUENTAS POR PAGAR**

Registra las Obligaciones Tributarias pendientes de cancelación al cierre de Diciembre 31 del 2003. Su saldo de 12.255.00 US Dólares; quedó estructurado como sigue:

**CUENTAS POR PAGAR**  
Al 31 de Diciembre del 2003  
En US Dólares

Rubros	Monto
1.- 12% Impuesto IVA	2.076.00
2.- Impuesto Renta Compañía	<u>10.179.00</u>
	<u>12.255.00</u>

**NOTA #5: OBLIGACIONES POR PAGAR – CORTO PLAZO.**

Registra los préstamos entregados por los accionistas para capital de trabajo por 564.884.00 US Dólares, los mismos que no tienen plazo de exigibilidad ni generan intereses.

## **EVENTOS SUBSECUENTES**

A la fecha de este Informe, la Compañía esta desarrollando sus actividades comerciales con normalidad; sujeta como todas las Compañías que realizan actividades en el Ecuador, a las decisiones que tomen las autoridades económicas. No siendo posible establecer integralmente los efectos de las mismas sobre la evolución futura de la Economía Nacional, y las consecuencias si las hubiere sobre la posición económica - financiera de la Compañía y los resultados de sus operaciones futuras.