

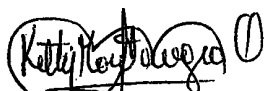
INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A la Junta General de Accionistas:
de Loor S.A. Obras y Proyectos

- 1 He auditado el balance general adjunto de Loor S.A. Obras y Proyectos, por el año terminado al 31 de diciembre del 2002 y los correspondientes estados de resultados, evolución del patrimonio de los accionistas y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la Administración de Loor S.A. Obras y Proyectos. Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros, basado en la auditoría.
- 2 La auditoría fue efectuada de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en la República de Ecuador. Estas normas requieren que planifique y ejecute la auditoría para obtener una seguridad razonable de si los estados financieros no contienen errores importantes. Una auditoría incluye el examen, a base de pruebas selectivas, de la evidencia que sustenta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Una auditoría incluye también la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones importantes hechas por la administración, así como una evaluación de la presentación de los estados financieros en su conjunto. Considero que mi auditoría provee una base razonable para expresar una opinión.
- 3 En mi opinión, los referidos estados financieros, presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Loor S.A. Obras y Proyectos al 31 de diciembre del 2002, los resultados de sus operaciones y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad y prácticas contables, aprobadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.
- 4 La crisis económica en Ecuador generada por factores naturales, políticos, sociales e ilíquidez en sus mercados financieros, fue acentuada en el año 1999, sin embargo en el año 2000 la economía ecuatoriana presentó cierta estabilidad por la mejora en los precios del petróleo, reducción de porcentajes en tasas de interés y la dolarización de la economía. En razón de la crisis económica, el 9 de enero del 2000 el gobierno ecuatoriano decretó la dolarización de su economía adoptando el dólar de los Estados Unidos de América, como moneda de curso legal en el Ecuador. No obstante, se mantiene la incertidumbre económica del País la cual depende de las medidas que adopte el gobierno para su recuperación y reactivación, por lo tanto los estados financieros adjuntos deben ser leídos considerando estas circunstancias.

- 5 Como se explica en la nota 1, debido al cambio de la unidad monetaria, la Compañía a partir de marzo 31 del 2000, mantiene sus registros contables y prepara sus estados financieros en Dólares de los Estados Unidos de América, de conformidad con lo dispuesto por la Norma Ecuatoriana de Contabilidad – NEC No. 17.

AUDITASA S.A.
SC-RNAE-2-No. 319



C.P.A. Katty Montenegro Quezada
GERENTE GENERAL

Septiembre 9 del 2003
Guayaquil - Ecuador

LOOR S. A. OBRAS Y PROYECTOS
BALANCES GENERALES AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002 Y 2001

		<u>NOTAS</u>	<u>(Dólares)</u>	
<u>ACTIVOS</u>			<u>2002</u>	<u>2001</u>
ACTIVOS CORRIENTES				
Caja, Bancos e Inversiones temporales	3		731,448	904,603
Construcciones en curso	1,4		806,445	1,639,058
Cuentas por cobrar	5,19		649,756	435,403
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES			<u>2,187,649</u>	<u>2,979,064</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES:				
Propiedades planta y equipos:				
Terrenos			365,903	337,903
Maquinarias y Equipos			2,396,129	1,404,645
Muebles y Equipos de Oficina			29,704	64,933
Vehículos			726,916	1,365,242
Equipos Computación			41,045	
Equipos Camineros			323,763	
Equipos Menores			209,708	
Herramientas			108,464	108,464
Otros Activos Fijos			6,319	6,319
Total			4,207,951	3,287,506
Menos depreciación acumulada			(2,197,504)	(1,699,085)
Total	6		<u>2,010,447</u>	<u>1,588,421</u>
OTROS ACTIVOS			<u>9,312</u>	<u>41,425</u>
TOTAL ACTIVOS			<u>4,207,408</u>	<u>4,608,910</u>

PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:**PASIVOS CORRIENTES:**

Proveedores	7	416,525	462,99
Accionista	8		160,923
Préstamos de instituciones financieras	9		384,009
Anticipos de clientes	10	1,028,610	233,951
Obligaciones tributarias	11	155,138	291,371
Compañías relacionadas	19	714,243	210,413
Gastos acumulados	12	<u>16,373</u>	<u>127,124</u>
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		<u>2,330,890</u>	<u>1,870,784</u>

CUENTA POR PAGAR LARGO PLAZO:

Cuenta por pagar accionista	13	244,922	<u>1,4000,000</u>
-----------------------------	----	---------	-------------------

TOTAL PASIVOS

2,575,810 **3,270,784**

PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:

Capital Social	14	10,000	10,000
Aporte para futuras capitalizaciones		290,000	
Reservas		1,328,127	1,072,557
Resultados acumulados		<u>3,471</u>	<u>255,569</u>
Total patrimonio		<u>1,631,598</u>	<u>1,338,126</u>

TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO

4,207,408 **4,608,910**

CUENTAS DE ORDEN

16 **947,463** **715,635**

LOOR S. A. OBRAS Y PROYECTOS
ESTADOS DE RESULTADOS
A DICIEMBRE 31 DEL 2002 Y 2001

		<u>NOTAS</u>	<u>(Dólares)</u>	
			<u>2002</u>	<u>2001</u>
VENTAS NETAS			5,492,127	11,038,259
COSTO DE VENTAS			<u>(4,809,503)</u>	<u>(10,284,617)</u>
UTILIDAD BRUTA			682,624	753,642
GASTOS ADMINISTRACION Y OPERACION:				
Administración			(628,397)	(340,297)
Gastos financieros			<u>(41,138)</u>	<u>(77,861)</u>
Total			669,536	(418,158)
OTROS INGRESOS NO OPERACIONALES:				
Intereses ganados			<u>33,310</u>	<u>85,140</u>
UTILIDAD ANTES DEL 15% DE PARTICIPACIÓN DE TRABAJADORES			46,398	420,624
15% PARTICIPACION DE TRABAJADORES	12		(6,960)	(63,095)
25% DE IMPUESTO A LA RENTA	17		<u>(35,967)</u>	<u>(101,960)</u>
UTILIDAD NETA			<u>3,471</u>	<u>255,569</u>

LOOR S. A. OBRAS Y PROYECTOS
ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002 Y 2001

.....US\$ dólares.....

	Capital Social	Reserva Facultativa	Reserva Legal	Reserva de Capital	Resultados acumulados
Saldos ajustados al 1 de enero del 2001	10,000	654	100	863,038	208,765
Apropiación		204,519	4,246		(208,765)
Utilidad, neta					255,569
Transferencia					
Saldos al 31 de diciembre del 2001	<u>10,000</u>	<u>205,173</u>	<u>4,346</u>	<u>863,038</u>	<u>255,569</u>

.....US\$ dólares.....

	Capital Social	Reserva Facultativa	Reserva Legal	Reserva de Capital	Resultados acumulados
Saldos ajustados al 1 de enero del 2002	10,000	205,173	4,346	863,038	255,569
Aporte en efectivo	290,000				
Apropiación		255,569			(255,569)
Utilidad, neta					3,471
Saldos al 31 de diciembre del 2002	<u>300,000</u>	<u>460,742</u>	<u>4,346</u>	<u>863,038</u>	<u>3,471</u>

LOOR S. A. OBRAS Y PROYECTOS
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002

	(Dólares)
FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACION:	
Efectivo recibido de clientes	5,654,150
Efectivo pagado provis y empleados	(4,974,934)
Intereses pagados	(41,138)
Otros ingresos	(33,310)
Pagos del 15% y 25%	<u>215,897</u>
Efectivo neto utilizado por las actividades de operación	<u>455,491</u>
 FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE INVERSION:	
Adquisición de activos fijos	(920,445)
Venta de activos fijos	<u>1,800</u>
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión	<u>(918,645)</u>
 FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:	
Recibido de Préstamos Bancarios	
Pago de Actas	
Préstamo de Accionistas	<u>290,000</u>
Efectivo neto recibido de las actividades de financiamiento	<u>290,000</u>
 INCREMENTO DE LOS EQUIVALENTES EFECTIVOS	
Efectivo y equivalente de efectivo al inicio del período	<u>904,603</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	<u>731,448</u>
 Incremento de los equivalente efectivos	173,155
 RESULTADOS	 173.155

LOOR S. A. OBRAS Y PROYECTOS

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

CONCILIACION DE LA UTILIDAD NETA CON LAS ACTIVIDADES DE OPERACION POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001

RESULTADO CONTABLE

UTILIDAD DEL EJERCICIO 3,472

AJUSTES PARA CONCILIAR LA UTILIDAD NETA

CON EL EFECTIVO NETO UTILIZADO POR ACTIVIDADES DE OPERACION:

GASTOS QUE NO REPRESENTAN DESEMBOLSO DE EFECTIVO

Beneficios Sociales	193,301
Amortización Pagos Anticipados	40,618
Provisión de Cuentas Incobrables	4,982
Depreciación de Activos Fijos	498,419
Amortización de Diferidos	-
Provisión de Intereses por Pagar	41,138
Provisión del 15% y 25% año 2001	42,927

GASTOS QUE NO REPRESENTAN DESEMBOLSO

Cuentas por cobrar	162,023
Inventarios	44,226
Pagos Anticipados	8,505
Otros activos	30,705
Cuentas por pagar	135,348
Gastos Acumulados	118,503
Gastos Financieros	39,616
Pago del 25% de impuesto a la renta del año 2000	215,897
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	<u>455,491</u>
DIFERENCIA	0

Ver notas a los estados financieros

LOOR S. A. OBRAS Y PROYECTOS
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001

1. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

La Compañía fue constituida en mayo de 1994. Su actividad principal es la elaboración de proyectos, construcciones, fiscalización, avalúos, asesoramiento y mantenimiento de Obras de Ingeniería.

Bases de Presentación.- La Compañía mantiene sus registros contables en dólares de los E. U.A. de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), emitidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador y para aquellas situaciones específicas que no están consideradas en las NEC, se siguen las políticas o prácticas establecidas o permitidas por la Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador.

Como parte del proceso de dolarización de la economía, la Federación Nacional de Contadores, con la aprobación de la Superintendencia de Compañías, emitió la Norma Ecuatoriana de Contabilidad – NEC No. 17 con la cual los estados financieros al 31 de marzo del 2000 fueron ajustados y convertidos de sucres a dólares de los E.U.A., moneda de curso legal adoptada en la República del Ecuador a partir del 10 de enero del 2000, en consecuencia los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2000, son reportados en dólares de los E.E.U.A.

Construcciones en curso.- La Compañía mantiene como política el registro en su estado de resultados de los consumos de materiales y mano de obra, por lo que, al cierre del ejercicio económico realiza estimaciones globales del avance de las obras y proyectos y transfiere tales costos al balance general como construcciones en curso.

Provisión para cuentas incobrables.- La Compañía establece con cargo a resultados una provisión para cubrir posibles pérdidas que pueden llegar a producirse en la recuperación de las cuentas por cobrar en base a lo indicado por las disposiciones legales vigentes.

Propiedades y equipos.- Están registrados al costo de adquisición hasta el 31 de marzo del 2000, cuyos saldos fueron llevados al valor del mercado. Las adiciones a partir del 1 de abril del 2000, se registran al costo de adquisición. Los pagos por mantenimiento son cargados a gastos, mientras que las mejoras de importancia se capitalizan. Los activos fijos son depreciados aplicando el método de línea recta considerando como base la vida útil estimada de estos activos, según los siguientes porcentajes anuales:

Activos	Tasas
Maquinarias y Equipos	10%
Muebles y Equipos de Oficina	10%
Vehículos	20%
Equipos Camineros	20%
Equipos menores	20%
Herramientas	10%
Equipos de computación	33%
Otros Activos Fijos	10%

Reserva de capital.- La constituye el saldo de la cuenta, reserva por revalorización del patrimonio la cual se incrementó durante el año 2000 por el ajuste a valor de mercado de las propiedades, equipos, otros activos y patrimonio.

Participación de trabajadores.- En cumplimiento con disposiciones del Código de Trabajo, la Compañía provisiona el pago a sus trabajadores, el 15% de la utilidad operacional.

Impuesto a la renta.- De acuerdo a la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento, la Compañía establece sobre la utilidad después del 15% de participación de trabajadores, la tarifa del 25% de impuesto a la renta.

Transacciones en Moneda Extranjera.- Los pasivos y transacciones en moneda extranjera fueron expresadas en sucres hasta el 10 de enero del 2000 a la tasa vigente en el mercado libre de cambio a esa fecha. La pérdida en cambio originada por el ajuste contable de los pasivos denominados en moneda extranjera fue llevado a los resultados del período en el cual variaron las tasas de cambio.

Efectivo y equivalentes de efectivo.- El efectivo y sus equivalentes consisten de efectivo disponible y saldos con bancos, e inversiones en instrumentos del mercado de dinero.

2. CONVERSION DE ESTADOS FINANCIEROS DE SUCRES A DOLARES DE LOS E.E.U.A.

A partir de abril 1 del 2000, los estados financieros de la Compañía, fueron preparados en dólares de los E.E.U.A., aplicando parcialmente los procedimientos establecidos en NEC No. 17, ya que los saldos de las cuentas no monetarias del balance general al 31 de marzo del 2000 fueron ajustados directamente a valor de mercado sin considerar los efectos de la NEC No. 17

3. CAJA Y BANCOS E INVERSIONES TEMPORALES

Al 31 de diciembre del 2002 y 2001 incluye certificados de inversión en bancos locales por US\$521,920 y US\$209,528, respectivamente con vencimientos menores a 90 días y tasas de interés del 6% al 7.49% anual, respectivamente

4. CONSTRUCCIONES EN CURSO

Como se indica en la nota 1, la Compañía mantiene como política el registro en su estado de resultados de los consumos de materiales y mano de obra, en función al avance de las obras y proyectos y al cierre del ejercicio económico realiza estimaciones de tales avances con el propósito de contabilizar dichos costos en cuentas del balance general como construcciones en curso. Al 31 de diciembre del 2002 y 2001, como efecto de las estimaciones realizadas de la construcción principalmente de la obra Museo Banco Central MAAC sector norte Malecón 2000, se transfirió a la cuenta construcciones en curso US\$ 806.445 y US\$ 1.639.056 respectivamente

5. CUENTAS POR COBRAR

La siguiente es una descomposición de las cuentas por cobrar:

	(Dólares)	
	2002	2001
Compañías relacionadas	52.169	205.685
Clientes	167.606	44.740
Prestamos y anticipos al personal	7.229	7.034
Retenciones	53.891	97.413
Otras	324.635	80.531
Materiales Stock	44.226	
TOTAL	649.756	435.403

6. PROPIEDADES PLANTA Y EQUIPOS

.....(Dólares).....

	2002	2001
Terrenos	365.903	337.903
Maquinarias y Equipos	2.396.129	1.404.645
Equipos camineros	323.763	
Equipos menores	209.707	
Vehículos	726.917	1.365.242
Muebles y equipos de oficina	29.704	64.933
Herramientas	108.464	108.464
Otros activos	6.319	6.319
Equipos de computación	41.045	
Depreciación acumulada	(2.197.504)	(1.699.085)
TOTAL	2.010.447	1.588.421

El siguiente es un movimiento de las afectaciones contables efectuadas durante el año 2002 y en los rubros de las cuentas de propiedades planta y equipos:

	Terrenos y Edificios	Maquinarias y Equipos	Equipo Caminer o	Equipos menores	Muebles y equipos de oficina	Vehículos	Eq.Comp utación	Otros Activos
Saldo nicial	337.903	1.404.645	0	0	64.933	1.365.242	0	108.464
Adicione s y/o reclasific iciones	28.000	991.484	323.763	209.707			41.045	6.319
Venta s y/o retiros					35.229	638.325		
Deprecia ción		1,229.589	303.544	61.987	11.003	478.684	22.788	89.909
Saldo al final del período	365.903	1,166.540	20.219	147.720	18.701	248.233		24.874

Durante al año 2002, se realizó la división de equipos y maquinarias consistente en la clasificación de equipos mayores, equipos camineros y equipos menores para mejor presentación y control . Se procedió a reclasificar de la cuenta muebles y equipos de oficina con respecto a la división de los equipos de computación para cumplir con las nuevas regulaciones del S. R. I.

7. PROVEEDORES

Al 31 de diciembre del 2002 y 2001, representan facturas pendientes de pago a proveedores por materiales y suministros con vencimientos a 30 y 60 días, respectivamente.

8. ACCIONISTAS

Al 31 de diciembre del 2002 y 2001, representa desembolsos efectuados por su principal accionista por concepto de préstamo para inversión.

9. PRESTAMOS A INSTITUCIONES FINANCIERAS

El siguiente es el detalle de las obligaciones con Instituciones Financieras al 31 de diciembre del 2002 y 2001.

(Dólares)		
	<u>2002</u>	<u>2001</u>
Sobregiro contratado, Guayaquil Bank (5 a 15 días)	0	113.671
Préstamo a 30 días con Banco Bolivariano	0	50.000
Sobregiro contable por cheques girados y no cobrados	0	20.833
TOTAL	0	384.009

10. ANTICIPOS DE CLIENTES

El detalle de los anticipos entregados por obras a la Compañías durante los años 2001 y 2000 es el siguiente:

								(Dólares)	
								<u>2002</u>	<u>2001</u>
Fundación	Malecón	2000,	Adición	Etapa	II	SS	VII	50.000	185.863
Funadación Malecón 2000 , SS 1-B Plaza Olmedo								7.185	
Casa retiro- Colegio Sto. Domingo/Guzmán								4.000	
Guayaquil Siglo XXI, Avda. Boyacá - Tramo I								361.961	
Guayaquil Siglo XXI, Avda. Boyacá - Tramo II								326.290	
Cía. General de Construcciones C. Ltda..								12.100	
Unilever – Pingüino Portoviejo								33.000	
Unilever-Andina - Rem.Ofic..Pingüino Gquil.								26.000	
Centro de Acogida Infantil								207.074	
Obra Icaza –saldo									14.500
Juviva II									25.000
Banapuerto Obra adicional									5.000
Otras								1.000	3.588
TOTAL								1.028.610	233.951

11. OBLIGACIONES TRIBUTARIAS**(Dólares)**

	2002	2001
Retenciones en la Fuente	8.479	57.819
Impuesto al Valor Agregado	110.692	131.592
Impuesto a la Renta	35.967	101.960
TOTAL	155.138	291.371

12. GASTOS ACUMULADOS**(Dólares)**

	2002	2001
Participación 15% Trabajadores	6.960	113.935
Provisiones por Liquidar	397	5.879
Beneficios Sociales	8.237	6.360
Retenciones Seguro social	780	950
TOTAL	16.373	127.124

13. CUENTA POR PAGAR ACCIONISTA

Al 31 de diciembre del 2002, representa préstamo otorgado por su principal accionista para lo cual la Compañía no ha instrumentado un contrato o un documento jurídico que permita establecer las condiciones del préstamo tales como: tasa de interés y fecha de vencimiento.

14. CAPITAL SOCIAL

Está representado por 250,000 acciones ordinarias y nominativas de US\$0.04 cada una.

15. APOORTE DE ACCIONISTAS PARA FUTURAS CAPITALIZACIONES

Estará representado por 29,000 acciones ordinarias y nominativas de US\$10.00 y la cancelación de estos valores se la realizara mediante compensaciones de crédito en la suma de US\$ 290,000 que fueron otorgados por los accionistas en el mes de septiembre del año 2002, tomando para este efecto de la cuenta préstamos por pagar a accionistas, valores que fueron autorizados y ratificados por la Junta General extraordinaria de Accionistas celebrada el 20 de Septiembre del 2002.

16. CUENTAS DE ORDEN

El detalle de las garantías bancarias otorgadas por la Compañía para respaldar el cumplimiento de los contratos de construcción es el siguiente:

(Dólares)		
	2002	2001
BANCO AMAZONAS		
ECAPAG		3.562
Siglo XXI, parterres Av. Olmedo		134.330
Siglo XXI, parterres Av. Olmedo		18.191
Guayaquil Siglo XXI, F. M. Regeneración Urbana	22.886	
BANCO DE GUAYAQUIL		
Fundación Malecón 2000		139.481
BANCO BOLIVARIANO		
F.S. XXI – Boyacá tramo # 1	48.664	
F.S. XXI – Boyacá tramo # 2	38.876	
UNILEVER – Construcción de Oficinas	375.000	
UNILEVER – Construcción de Oficinas	312.037	
Banapuerto, instalación de adoquines		76.963
Banapuerto, instalación de adoquines		343.108
SEGUROS COLONIAL		
F.S. XXI – Boyacá tramo # 1	150.000	
F.S. XXI – Boyacá tramo # 1	150.000	
TOTAL	947.463	715.635

17. RESTRICCION DE UTILIDADES

La Ley de Compañías del Ecuador requiere que las compañías anónimas transfieran a reserva legal el 10% de la utilidad neta anual, hasta igualar por lo menos, el 50% del capital social de la Compañía. Dicha reserva no está sujeta a distribución excepto en el caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para aumentos de capital o para cubrir pérdidas en las operaciones.

18. IMPUESTO A LA RENTA

La Compañía no ha sido sujeta al proceso de fiscalización desde el año 1997.

19. COMPAÑÍAS RELACIONADAS

El siguiente es un detalle de las principales transacciones con Compañías relacionadas:

	2002	2001
CUENTAS POR COBRAR		
TRADECENTRO OPERACIONAL	10.432	
BLOQUERA & ASOCIADOS S.A.	5.680	5.680
JLV CONSTRUCTIONS & PROJECT	32.615	2.000
PARMEZA S.A.	2.972	
FERRIDANIELA S.A.	470	
CORPORACIÓN MINOVA S.A.		49.508
RONTI S.A.		148.496
CONSORCIO		97.413
	52169	303.097

	2002	2001
CUENTAS POR PAGAR		
TRADECENTRO		141.709
ROXETI S.A.	198.218	8.366
PLANSA S.A.	7.074	10.338
EFICONSA S.A.	40.154	50.000
RONTI S.A. (JUVIVA – UNILEVER)	468.796	148.496
TOTAL	766.41	662.006