



Edin Mantilla Castillo
Auditor Externo SC – RNAE 027

GUAYAQUIL - ECUADOR

Abril 20 del 2003

Informe del Auditor Independiente

**A los señores Accionistas de
JUVIVA S.A.**

1. He auditado los balances generales adjuntos de la compañía **JUVIVA S.A.**, al 31 de Diciembre del 2002 y 2001, y los correspondientes cambios en el patrimonio de los accionistas por los años terminados en esas fechas. Estos estados financieros son responsabilidad de la Gerencia de la compañía. Mi responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre los mismos en base a mi auditoría.
2. Mis auditorías se efectuaron de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas. Esas normas requieren que planifique y ejecute la auditoría de tal manera que pueda obtener una seguridad razonable que los estados financieros están libres de errores importantes. Una auditoría incluye, en base a pruebas selectivas, el examen de la evidencia que soporta las cifras y revelaciones de los estados financieros; Incluye también, la evaluación de los principios de contabilidad utilizados, disposiciones legales emitidas en la República del Ecuador y las estimaciones significativas efectuadas por la Gerencia, así como la evaluación de la presentación de los estados financieros tomados en conjunto. Considero que mis auditorías proporcionan una base razonable para expresar mi opinión.
3. En mi opinión, los estados financieros mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **JUVIVA S.A.**, al 31 de Diciembre del 2002 y 2001, y los cambios en el patrimonio de los accionistas por el año terminado en esas fechas, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados y disposiciones legales emitidas en la República del Ecuador.
4. La compañía prepara sus estados financieros en base a Normas Ecuatorianas de Contabilidad, las cuales podrían diferir en ciertos aspectos de las Normas Internacionales de Contabilidad. Por lo tanto, los estados financieros adjuntos no tienen como propósito presentar la posición financiera de **JUVIVA S.A.**, de conformidad con principios de contabilidad y prácticas generalmente aceptadas en países y jurisdicciones diferentes a los de la República del Ecuador.

Atentamente

Edin Mantilla C.
C.P.A. REG. CON. # 1755
SC - RNAE # 027

JUVIVA S. A.

**BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002 y 2001
PASIVOS Y PATRIMONIO**

	2002	2001
PASIVO CORRIENTE :		
Sobregiros Bancarios	5.769	
Cuentas y Documentos por Pagar	46.056	14.629
TOTAL PASIVO CORRIENTE	<u>51.825</u>	<u>14.629</u>
OBLIGACIONES A LARGO PLAZO	3.050.793	2.398.981
PATRIMONIO :		
Capital Social	4.000	4.000
Aportes para futuras capitalizaciones	462.519	462.519
Reserva Legal	30	30
Reserva de Capital	367.186	367.186
Resultados Acumulados	267	267
Total Patrimonio	<u>834.002</u>	<u>834.002</u>
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	<u><u>3.936.620</u></u>	<u><u>3.247.612</u></u>

(*) Ver notas a los Estados Financieros

JUVIVA S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002 Y 2001

(Expresado en dólares)

	Capital Social	Aportes para futuras capitalizaciones	Reserva Legal	Reserva de Capital	Resultados Acumulados	Resultados del Ejercicio	Total
Saldos al 01 de Enero del 2001	4.000	462.519		367.186	0	297	834.002
Transferencia			30		267	(297)	0
Saldos al 31 de Diciembre del 2001	<u>4.000</u>	<u>462.519</u>	<u>30</u>	<u>367.186</u>	<u>267</u>	<u>0</u>	<u>834.002</u>
Saldos al 31 de Diciembre del 2002	<u>4.000</u>	<u>462.519</u>	<u>30</u>	<u>367.186</u>	<u>267</u>	<u>0</u>	<u>834.002</u>

(*) Ver notas a los Estados Financieros

JUVIVA S. A
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002 Y 2001

(Expresadas en dólares)

1. OBJETIVO DE LA COMPAÑÍA

La compañía **JUVIVA S. A** fue constituida en la República del Ecuador el 2 de Marzo de 1995, su actividad principal es la adquisición, gravamen, arrendamiento, administración y construcción de inmuebles, sean estos de propiedad unitaria u horizontal.

2. OPERACIONES

A la fecha de emisión de este informe, la Compañía se encuentra en etapa de preoperación, todos los Costos y Gastos incurridos, dependiendo de su naturaleza; son registrados en las cuentas de Obras en Proceso u Otros Activos. Debido a lo expuesto, no se adjunta a este informe los estados de Resultados y Flujo de Efectivo.

3. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

El Esquema de Dolarización.

Como resultado de la recesión económica producida en los últimos años debido principalmente al deterioro de la capacidad productiva de los sectores económicos del país, el Gobierno Ecuatoriano aprobó un proceso de dolarización de la economía fijando como moneda de curso legal en el país el dólar de los Estados Unidos de América. Consecuentemente, a partir del 1 de abril del 2000, la contabilidad registra las transacciones en U.S. Dólares.

Bases de Presentación de los Estados Financieros

Los estados financieros adjuntos son preparados de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados y disposiciones legales vigentes emitidas en la República del Ecuador.

Reserva de Capital.

Incluye los valores de las cuentas Reserva por Revalorización del Patrimonio y Reexpresión Monetaria originadas en la corrección monetaria del patrimonio de los accionistas y de los activos y pasivos no monetarios de años anteriores, respectivamente, transferidos a esta cuenta. Esta reserva puede ser parcial o totalmente capitalizada. El saldo de esta cuenta no es disponible para el pago de dividendos en efectivo.

4. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR

Al 31 de Diciembre del 2002 y 2001 comprendía:

	2002	2001
Anticipos a Proveedores	85,388	28,240
Otras Cuentas por Cobrar	27,268	66
Total	<u>112,656</u>	<u>28,306</u>

5. ACTIVO FIJO

Al 31 de Diciembre del 2002 y 2001, el saldo de esta cuenta consistía en :

	Terrenos	Maquinarias Y Equipos	Muebles y Enseres	Equipo de Computación	Obras en Proceso	Total Costo
Saldo al 01-01-2001	549,089	0	0	1,010	1,373,605	1,923,704
Adiciones					978,858	978,858
Reclasificaciones					(29,209)	(29,209)
Saldo al 31-12-2001	549,089	0	0	1,010	2,323,254	2,873,353
Adiciones		146	1,863	151	638,442	640,602
Saldo al 31-12-2002	549,089	146	1,863	1,161	2,961,696	3,513,955

6. OTROS ACTIVOS

El saldo de esta cuenta incluye lo siguiente:

	2002	2001
Obras de Terceros	128,879	128,879
Gastos Preoperativos	86,243	86,243
Impuestos y Contribuciones	18,870	18,870
Total	<u>233,992</u>	<u>233,992</u>

7. OBLIGACIONES A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre del 2002 y 2001, el saldo de esta cuenta corresponde principalmente a obligaciones con accionistas las cuales no generan intereses, ni tienen fecha de vencimiento definida.