



Edin Mantilla Castillo  
Auditor Externo SC - RNAE 027

GUAYAQUIL - ECUADOR

Abril 15, 2004

30 ABR 2004

### 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 2003 y 2002, y los correspondientes cambios en el patrimonio de los accionistas por los años terminados en esas fechas y los estados de resultados y de flujo de caja por el año terminado al 31 de Diciembre del 2003. Estos estados financieros son responsabilidad de la Administración de la compañía. Mi responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre los mismos en base a mi auditoría.
2. Mi auditoría se efectuó de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en el Ecuador. 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 hecha 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 hechas por la Administración, así como la evaluación de la presentación de los estados financieros tomados en conjunto. Considero que mi auditoría proporciona una base razonable para expresar mi opinión.
3. En mi opinión, los estados financieros mencionados presentan razonablemente, la situación financiera de JUVIVA S. A. - al 31 de Diciembre del 2003 y 2002, los resultados de sus operaciones y flujo de caja por el año terminado al 31 de Diciembre del 2003, de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el 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, resultados de operación y flujos de caja 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 2003 y 2002  
PASIVOS Y PATRIMONIO

(Expresado en miles de dólares)

30 ABR. 2004

	2003	2002
<b>PASIVO CORRIENTE :</b>		
Sobregiros Bancarios	86	6
Cuentas y Documentos por Pagar		47
<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>	<b>86</b>	<b>53</b>
<b>OBLIGACIONES A LARGO PLAZO</b>	<b>3,586</b>	<b>3,051</b>
<b>PATRIMONIO :</b>		
Capital Social	4	4
Aportes para futuras capitalizaciones	462	462
Reserva de Capital	367	367
Pérdida del Ejercicio	(46)	
<b>Total Patrimonio</b>	<b>787</b>	<b>833</b>
<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO</b>	<b>4,459</b>	<b>3,937</b>



(\*) Ver notas a los Estados Financieros

JUVIVA S.A.

ESTADO DE RESULTADOS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003 Y 2002

(Expresado en miles de dólares)

	2003
Ingresos netos	9
Gastos Administrativos	(51)
<b>Pérdida Operacional</b>	<u>(42)</u>
Otros Ingresos ( Egresos) - Neto	
<b>Pérdida del Ejercicio</b>	

30 ABR. 2004



(\* ) 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 2003 Y 2002**

(Expresado en miles de dólares)

	Capital Social	Aportes para futuras capi- talizaciones	Reserva de Capital	Resultados del Ejercicio	Total
Saldos al 31 de Diciembre del 2001	4	462	367	0	833
Saldos al 31 de Diciembre del 2002	4	462	367	0	833
Pérdida, periodo 2003				(46)	(46)
Saldos al 31 de Diciembre del 2003	4	462	367	(46)	787

(\*) Ver notas a los Estados Financieros

**JUVIVA S.A.**  
**ESTADO DE FLUJOS DE CAJA**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003**  
**(Expresado en miles de dólares)**

**2003**

**ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:**

Recibido de clientes	1
Pagado a proveedores	(17)
Intereses pagados	(4)
<b>Efectivo neto utilizado en actividades de operación</b>	<u>(20)</u>

**ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:**

Compras de activo fijo	(544)
Adiciones en cargos diferidos	(59)
<b>Efectivo neto utilizado en actividades de inversión</b>	<u>(603)</u>

**ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:**

Sobregiro bancario	80
Obligaciones a largo plazo	535
<b>Efectivo neto proveniente de actividades de financiación</b>	<u>615</u>

Disminución neta de efectivo	(8)
Efectivo al inicio del período	17
<b>EFFECTIVO AL FINAL DEL PERÍODO</b>	<u><u>9</u></u>

( \* ) Ver notas a los Estados Financieros

**JUVIVA S.A.**

**CONCILIACIÓN ENTRE LA PERDIDA NETA  
CON EL EFECTIVO NETO UTILIZADO  
EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN  
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003 Y 2002**

**(Expresado en miles de dólares)**

	<b>2003</b>
<b>PERDIDA NETA</b>	(46)
<b>Ajustes por:</b>	
Depreciaciones y amortizaciones	1
Amortizaciones	33
<b>Subtotal</b>	<u>34</u>
<b>CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:</b>	
Cuentas por cobrar	(8)
Inventarios	(11)
Otros activos corrientes	58
Cuentas por pagar	(47)
<b>Subtotal</b>	<u>(8)</u>
<b>EFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE OPERACION</b>	<u><u>(20)</u></u>

( \* ) Ver notas a los Estados Financieros

**JUVIVA S. A**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003 Y 2002**

**(Expresadas en miles de dólares)**

**1. OBJETIVO DE LA COMPAÑÍA**

La compañía **JUVIVA S. A** fue constituida en la República del Ecuador el 2 de Marzo de 1995, e inició sus operaciones en Julio 01 del 2003 y su actividad principal consiste en la adquisición, gravamen, arrendamiento, administración y construcción de inmuebles, sean estos de propiedad unitaria u horizontal.

Los estados financieros han sido preparados en U.S. dólares como resultado del proceso de dolarización de la economía a través del cual, el Gobierno Ecuatoriano fijó como moneda de curso legal del país, el dólar de los Estados Unidos de América.

Si bien el proceso de dolarización incorpora al dólar de los Estados Unidos de América como una moneda estable, la variación en los índices de precios al consumidor en la República del Ecuador afecta la comparabilidad de ciertos importes incluidos en los estados financieros adjuntos por el año terminado al 31 de diciembre del 2003. Por lo tanto, el análisis comparativo de tales estados financieros debe hacerse considerando tal circunstancia.

**2. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES**

Las políticas contables de la Compañía son las establecidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador y autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador. Estas políticas están basadas en Normas Ecuatorianas de Contabilidad, las cuales requieren que la Administración realice ciertas estimaciones con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros.

En opinión de la Administración, tales estimaciones estuvieron basadas en la mejor utilización de la información disponible al momento, las cuales podrían diferir de sus efectos finales.

A continuación se resume las principales prácticas contables seguidas por la compañía en la preparación de sus estados financieros.

**Activo fijo.**

Al costo de adquisición. El costo de las propiedades es depreciado de acuerdo con el método de línea recta en función de los años de vida útil estimada de 10 para muebles y enseres y 3 para equipos de computación.

### 3. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR

Al 31 de Diciembre del 2003 y 2002 comprendía:

	2003	2002
	(US\$ en miles)	
Anticipos a Proveedores	121	85
Otras Cuentas por Cobrar	0	28
Total	<u>121</u>	<u>113</u>

### 4. ACTIVO FIJO

Al 31 de Diciembre del 2003 y 2002, el saldo de esta cuenta consistía en :

	Terrenos	Muebles y Enseres	Equipo de Computación	Obras en Proceso	Total Costo	Depreciación Acumulada	Costo Neto
	(Expresado en miles de dólares)						
Saldo al 31-12-2001	549	0	1	2,323	2,873	0	2,873
Adiciones		2		639	641		641
Saldo al 31-12-2002	549	2	1	2,962	3,514	0	3,514
Adiciones				544	544	(1)	543
Saldo al 31-12-2003	549	2	1	3,506	4,058	(1)	4,057

### 5. OTROS ACTIVOS

El saldo de esta cuenta incluye lo siguiente:

	2003	2002
	(US\$ en miles)	
Obras de Terceros	129	129
Gastos Preoperativos	137	86
Impuestos y Contribuciones	27	19
(-) Amortizaciones	(33)	
Total	<u>260</u>	<u>234</u>

6. **OBLIGACIONES A LARGO PLAZO**

Al 31 de diciembre del 2003 y 2002, el saldo de esta cuenta corresponde principalmente a obligaciones con accionistas las cuales no generan intereses, ni tienen fecha de vencimiento definida.

7. **PATRIMONIO**

Capital social

Al 31 de diciembre del 2003, está representado por 4,000 acciones de valor nominal unitario de US\$1.00.

Reserva de capital

Incluye los valores de la cuenta Reserva por Revalorización del Patrimonio y Reexpresión Monetaria originadas por 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 o compensada con las pérdidas acumuladas, pero no es disponible para el pago de dividendos en efectivo.



30 ABR. 2004