

Guayaquil – Ecuador

Abril 20 del 2005

Informe del Auditor Independiente

A los señores Accionistas de
JUVIVA S. A.

1. He auditado el balance general adjunto de la compañía **JUVIVA S. A.**, al 31 de Diciembre del 2004, y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujos de caja por el año terminado en esa fecha. 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. Los estados financieros de **JUVIVA S. A.**, por el año terminado al 31 de Diciembre del 2003 fueron examinados por otro auditor, quien emitió una opinión sin salvedades sobre los mismos en su dictamen de fecha abril 15 del 2004.
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 de 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 Administración. Considero que mi auditoría proporciona 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 2004, los resultados de sus operaciones y los flujos de caja por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.
4. La Compañía prepara su 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 acuerdo con principios de contabilidad y prácticas generalmente aceptadas en países y jurisdicciones diferentes a los de la República del Ecuador.

Atentamente.


Rafael Cepeda Amaya
SC - RNAE # 141



JUVIVA S. A.
BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004 y 2003
ACTIVOS

(Expresados en miles de dólares)

	2004	2003
ACTIVO CORRIENTE :		
Caja y bancos	20	9
Cuentas y documentos por cobrar	72	121
Inventarios	11	11
Otros activos corrientes	0	1
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	<u>103</u>	<u>142</u>
ACTIVO FIJO - Neto	4,399	4,057
OTROS ACTIVOS	100	260
TOTAL ACTIVOS	<u><u>4,602</u></u>	<u><u>4,459</u></u>

(*) Ver notas a los Estados Financieros

JUVIVA S. A.

**BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004 y 2003
PASIVOS Y PATRIMONIO**

(Expresados en miles de dólares)

	2004	2003
PASIVO CORRIENTE :		
Cuentas y documentos por pagar	127	86
TOTAL PASIVO CORRIENTE	<u>127</u>	<u>86</u>
OBLIGACIONES A LARGO PLAZO	3,739	3,586
PATRIMONIO :		
Capital social	4	4
Aportes para futuras capitalizaciones	462	462
Reserva de capital	321	367
Resultados del ejercicio	(51)	(46)
Total Patrimonio	<u>736</u>	<u>787</u>
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	<u><u>4,602</u></u>	<u><u>4,459</u></u>

(*) Ver notas a los Estados Financieros

JUVIVA S. A.

**ESTADO DE RESULTADOS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004 Y 2003**

(Expresados en miles de dólares)

	2004	2003
Ingresos netos	2	9
Gastos administrativos	(50)	(51)
Pérdida Operacional	<u>(48)</u>	<u>(42)</u>
Otros ingresos (egresos) - neto	(3)	(4)
Pérdida del ejercicio	<u><u>(51)</u></u>	<u><u>(46)</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 2004 Y 2003**

(Expresados en miles de dólares)

	Capital Social	Aportes para futuras capi- talizaciones	Reserva de Capital	Resultados del Ejercicio	Total
Saldos al 31 de Diciembre del 2002	4	462	367	0	833
Pérdida del ejercicio, periodo 2003				(46)	(46)
Saldos al 31 de Diciembre del 2003	4	462	367	(46)	787
Compensación de pérdidas, periodo 2003			(46)	46	0
Pérdida del ejercicio, periodo 2004				(51)	(51)
Saldos al 31 de Diciembre del 2004	4	462	321	(51)	736

(*) Ver notas a los Estados Financieros

JUVIVA S. A.
ESTADO DE FLUJOS DE CAJA
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004 Y 2003

(Expresados en miles de dólares)

	2004	2003
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Recibido de clientes	51	1
Pagado a proveedores	(16)	(17)
Intereses pagados	(3)	(4)
Efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de operación	32	(20)
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Adiciones a obras en proceso	(213)	(544)
Aumentos en otros activos	(2)	(59)
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	(215)	(603)
ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:		
Sobregiros bancarios	0	80
Obligaciones a largo plazo	194	535
Efectivo neto proveniente de actividades de financiación	194	615
Incremento neto (disminución neta) de efectivo	11	(8)
Efectivo al inicio del período	9	17
EFFECTIVO AL FINAL DEL PERÍODO	20	9

(*) Ver notas a los Estados Financieros

JUVIVA S. A.

**CONCILIACIÓN ENTRE LA PERDIDA DEL EJERCICIO
CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE (UTILIZADO EN)
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004 Y 2003**

(Expresados en miles de dólares)

	2004	2003
PERDIDA DEL EJERCICIO	(51)	(46)
Ajustes por:		
Depreciaciones	0	1
Amortizaciones	33	33
Subtotal	<u>33</u>	<u>34</u>
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:		
Cuentas y documentos por cobrar	49	(8)
Inventarios	0	(11)
Otros activos corrientes	1	58
Cuentas y documentos por pagar	0	(47)
Subtotal	<u>50</u>	<u>(8)</u>
EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE (UTILIZADO EN) ACTIVIDADES DE OPERACION	<u><u>32</u></u>	<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 2004 Y 2003

(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 los años terminados al 31 de diciembre del 2004 y 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 resumen las principales prácticas contables seguidas por la compañía en la preparación de sus estados financieros.

Activo fijo.

Están registrados al costo de adquisición. El costo del activo fijo es depreciado de acuerdo con el método de línea recta en función de los años de vida útil estimada, que para el caso de muebles y enseres son de 10 años y para equipos de computación son 3 años.

3. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR

Al 31 de Diciembre del 2004 y 2003 el saldo de esta cuenta representa principalmente anticipos entregados a contratistas.

4. ACTIVO FIJO

Al 31 de Diciembre del 2004 y 2003, el saldo de esta cuenta consistía en:

	Terrenos	Muebles y Enseres	Equipo de Computación	Obras en Proceso	Total Costo	Depreciación Acumulada	Costo Neto
	(U. S. Dólares en miles)						
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
Adiciones				213	213		213
Reclasificaciones de Otros activos				129	129		129
Saldo al 31-12-2004	549	2	1	3,848	4,400	(1)	4,399

5. OTROS ACTIVOS

El saldo de esta cuenta incluye lo siguiente:

	2004	2003
	(U. S. Dólares en miles)	
Gastos Preoperativos	137	137
Impuestos y Contribuciones	27	27
Obras de Terceros	0	129
Otros	2	0
(-) Amortizaciones	(66)	(33)
Total	<u>100</u>	<u>260</u>

6. OBLIGACIONES A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre del 2004 y 2003, el saldo de esta cuenta representa 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 2004 y 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. 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. El 29 de diciembre del 2004 por decisión de la Junta General de Accionistas la compañía compensó con esta cuenta US\$ 46 mil correspondiente a la pérdida del ejercicio del año 2003.