

Milton Pérez G.

Letamendi 515 y Coronel
Telf. 2411241 2402650
Casilla 09-01-6667 Fax 325293
E Mail: mperez@hotmail.com
Guayaquil - Ecuador

AUDITOR INDEPENDIENTE

Controlcorp S.A.

*Estados Financieros por los Años
Terminados el 31 de Diciembre del 2002 y
2001 y opinión del Auditor Independiente*

Milton Pérez G.

Letamendi 515 y Coronel
Tel. 2411241 2402650
E Mail: mpérez_@hotmail.com
Guayaquil - Ecuador

Auditor Independiente

Opinión del Auditor Independiente

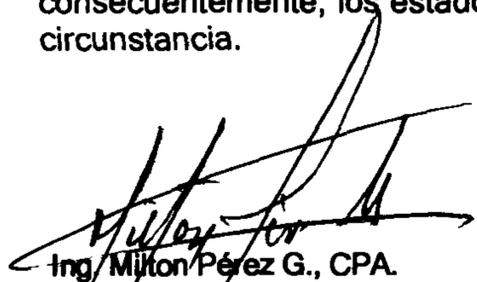
*A los Accionistas y Directores
de Controlcorp S.A.*

He auditado los balances generales de Controlcorp S.A., al 31 de Diciembre del 2002 y 2001, y los correspondientes estados de resultados, de evolución del patrimonio y flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas. Estos estados financieros son responsabilidad de la Administración de la Compañía. Mi responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre dichos estados financieros basados en mi auditoría.

Efectué mis auditorías de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas. Estas normas requieren que planifique y ejecute las auditorías para obtener una seguridad razonable de que los estados financieros están libres de manifestaciones erróneas importantes. Una auditoría incluye examinar, sobre una base de pruebas la evidencia que sustenta las cantidades y revelaciones en los estados financieros. Una auditoría también incluye la evaluación de los principios de contabilidad usados y las estimaciones significativas hechas por la Administración, así como la evaluación de la presentación de los estados financieros en conjunto. Considero que mis auditorías proporcionan una base razonable para mi opinión.

En mi opinión los estados financieros arriba indicados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera de Controlcorp S.A., al 31 de Diciembre del 2002 y 2001, los resultados de sus operaciones y flujos de caja por los años terminados en esas fechas, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados.

Como esta indicado en la Nota 1, la Administración de la Compañía describe ciertas condiciones económicas del país durante los años 2000 y 2001 para sustituir la unidad monetaria y adoptar la conversión de los registros contables de sucres a dólares, consecuentemente, los estados financieros adjuntos deben ser leídos considerando esta circunstancia.


Ing. Milton Pérez G., CPA.
Auditor
SC-RNAE-2 No. 495

Abril 12 del 2003

CONTROLCORP S.A.

Balances Generales

Al 31 de Diciembre del 2002 y 2001

	Notas	2002	2001
Activo			
Activos Corrientes:			
Caja y bancos		92,587.57	28,674.65
Cuentas por cobrar	4	942,669.00	1,006,297.07
Inventarios	5	3,255,156.28	2,418,090.19
Gastos anticipados		462.40	2,527.92
Total Activos Corrientes		4,290,875.25	3,455,589.83
Cuentas por Cobrar a Largo Plazo	4	1,183,616.70	1,155,696.76
Propiedades y Equipo	6		
Instalaciones		2,965.63	2,965.63
Equipos de construcción		9,788.00	9,788.00
Vehículos		14,271.54	40,441.09
Muebles y equipos de oficina		2,692.93	2,692.93
Equipos de computación		3,591.81	3,591.81
		33,309.91	59,479.46
Menos, depreciación acumulada		(22,166.38)	(34,757.18)
Propiedades y Equipo, neto		11,143.53	24,722.28
Otros Activos	7	11,539.58	12,339.58
Total Activos		5,497,175.06	4,648,348.45
Pasivo			
Pasivos Corrientes:			
Documentos por pagar		0.00	72,143.92
Cuentas por pagar	8	792,421.79	503,963.25
Pasivos acumulados		0.00	795.51
Impuestos por pagar	9	210.84	86.97
Porción corriente del pasivo a largo plazo	10	465,516.52	465,516.52
Total Pasivos Corrientes		1,258,149.15	1,042,506.17
Pasivo a Largo Plazo	10	4,605,000.00	3,250,000.00
Patrimonio de Accionistas			
Capital social	11	2,000.00	2,000.00
Aporte para futuro aumento de capital		341,583.52	341,583.52
Reserva de capital	12	2,828,351.18	2,828,351.18
Pérdidas acumuladas		(3,537,908.79)	(2,816,092.43)
Total Patrimonio de Accionistas		(365,974.09)	355,842.27
Total Pasivos y Patrimonio de Accionistas		5,497,175.06	4,648,348.44

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

Milton Pérez

·
·
CONTROLCORP S.A.
·
·

Estados de Resultados

Por los Años Terminados el 31 de Diciembre del 2002 y 2001

	2002	2001
Ventas Netas	2,295,740.25	10,031,900.93
Costo de Venta	1,741,307.48	5,340,679.28
Utilidad bruta	554,432.77	4,691,221.65
Gastos de operación:		
Ventas	24,217.55	29,449.50
Generales y administrativos	224,296.34	174,490.86
Depreciaciones y amortizaciones	9,478.88	410,619.28
Total gastos de operación	257,992.77	614,559.64
Utilidad en operación	296,440.00	4,076,662.01
Otros ingresos y (egresos):		
Intereses, neto	(430,955.93)	(503,618.87)
Descuento en venta de valores	(222,405.77)	(4,216,786.21)
Otros ingresos misceláneos	(32,018.40)	9,281.01
Total otros ingresos y egresos	(685,380.10)	(4,711,124.07)
Pérdida Neta	(388,940.10)	(634,462.06)

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

Milton Pérez

CONTROLCORP S.A.

Estados de Evolución del Patrimonio

Por los Años Terminados el 31 de Diciembre del 2002 y 2001

	Capital Social	Aporte para Futuro Aumento de Capital	Reserva de Capital	Pérdidas Acumuladas	Total
<i>(Expresado en US Dólares)</i>					
Saldos a Diciembre 31 del 2000	2,000.00	317,032.76	2,828,351.18	(1,823,917.87)	1,323,466.07
Aporte para aumento de capital		25,800.00			25,800.00
Retiros de accionistas		(1,249.24)			(1,249.24)
Ajuste a periodos anteriores				(81,157.13)	(81,157.13)
Devoluciones sobre ventas				(276,555.37)	(276,555.37)
Resultado del ejercicio				(634,462.06)	(634,462.06)
Saldos a Diciembre 31 del 2001	2,000.00	341,583.52	2,828,351.18	(2,816,092.43)	355,842.27
Ajuste a periodos anteriores				(128,460.44)	(128,460.44)
Devoluciones sobre ventas				(204,415.82)	(204,415.82)
Resultado del ejercicio				(388,940.10)	(388,940.10)
Saldos a Diciembre 31 del 2002	2,000.00	341,583.52	2,828,351.18	(3,537,908.79)	(365,974.09)

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

Milton Pérez

⋮
CONTROLCORP S.A.
⋮

Notas a los Estados Financieros

Por los Años Terminados el 31 de Diciembre del 2002 y 2001

Nota 1 - Descripción de Actividades

La Compañía esta constituida en Ecuador desde 1996 y su actividad de acuerdo con su objeto social es a) la compra, venta, permuta, arrendamiento y administración de propiedades inmuebles; b) la construcción y mantenimiento de toda clase de viviendas, edificios, centros comerciales, residencias, condominios y bienes inmuebles en general; carreteras y caminos y proyectos de desarrollo urbano o rural , para lo cual podrá celebrar contratos con empresas privadas, públicas y semipúblicas y c) representas a empresas nacionales e internacionales, comerciales, agropecuarias, industriales y de servicios.

En la actualidad, la Compañía esta desarrollando la urbanización Santa María de Casa Grande segunda etapa, en la vía La Puntilla - Pascuales, a la altura del Km. 12,8 aproximadamente y comercializa la primera etapa.

Medio Ambiente de Operación

El 13 de marzo del 2000, fue aprobada la Ley Fundamental para la Transformación Económica del Ecuador, mediante la cual se estableció el reemplazo de circulación del sucre ecuatoriano por el dólar norteamericano. El plazo para completar este proceso culminó el 31 de diciembre del 2000. De acuerdo con las entidades reguladoras, previo a la conversión de la información contable a US dólares se ajustó el valor de los activos y pasivos no monetarios y del patrimonio para registrar el efecto de la brecha acumulada entre la inflación y la devaluación del sucre con respecto al dólar estadounidense hasta el 31 de Marzo del 2000. Los procedimientos de ajuste fueron promulgados en la Norma Ecuatoriana de Contabilidad - NEC No. 17 "Conversión de Estados Financieros para Efectos de Aplicar el Esquema de Dolarización".

Como resultado, los precios de los bienes y servicios intercambiados localmente se han ajustado progresivamente, y a diciembre 31 del 2000 el índice general de precios al consumidor llegó al 92%, mientras que al 31 de diciembre del 2001 este índice fue del 24%, mostrando una relativa estabilidad económica cuyos efectos podrían ser aprovechados en el sector productivo a partir del 2002.

Nota 2 - Resumen de Políticas Contables Significativas

Bases de Presentación de los Estados Financieros

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), las cuales se basan en el costo histórico modificado para aquellos saldos provenientes de transacciones hasta el 31 de marzo del 2000 (fecha de conversión de los registros contables a dólares estadounidenses) de acuerdo con las pautas promulgadas en la NEC No. 17 "Conversión de Estados Financieros para Efectos de Aplicar el Esquema de Dolarización". Las cifras presentadas en los estados financieros y notas correspondientes, están expresadas en dólares estadounidenses.

Conversión de Estados Financieros

Al 31 de marzo del 2001, los saldos de las partidas no monetarias de activos y pasivos y del patrimonio corregidos y convertidos a US dólares de acuerdo con la Norma Ecuatoriana de Contabilidad No. 17, "Conversión de Estados Financieros para Efectos de Aplicar el Esquema de Dolarización". La aplicación de ajustes contables de acuerdo con esta norma fue como sigue:

- Ajuste integral por inflación de los activos y pasivos no monetarios y del patrimonio (excepto la cuenta de reexpresión monetaria) a Marzo 31 del 2000.
- Ajuste de los activos y pasivos no monetarios y del patrimonio (excepto la cuenta de reexpresión monetaria) para corregir el efecto de la brecha entre las tasas de inflación y devaluación, desde Diciembre 31 de 1991 (fecha de origen) hasta Diciembre 31 de 1999 (fecha de inicio del periodo de transición).
- Ajuste de los activos y pasivos no monetarios y del patrimonio (excepto la cuenta de reexpresión monetaria) para corregir el efecto de la brecha entre las tasas de inflación y devaluación, desde Diciembre 31 de 1999 hasta Marzo 31 del 2000 (fecha de transición).
- Reajuste del valor de los activos no monetarios, determinados mediante la aplicación de los procedimientos mencionados, a los valores de mercado o de reposición, en caso de ser inferiores.
- Conversión a dólares estadounidenses de los saldos determinados conforme los procedimientos precedentes y de las demás cuentas del activo, pasivo y patrimonio a la tasa de cambio de S/. 25.000 por US\$ 1.00 definido oficialmente.

Reconocimiento de Ingresos y Gastos

Las ventas son reconocidas como ingresos del periodo cuando se firma el contrato privado de reservación. El costo de venta de las obras en proceso es registrado al costo incurrido más el costo estimado por incurrir del área útil vendida. El costo estimado por incurrir es acreditado como pasivo diferido hasta la liquidación de la obra.

Efectivo y Equivalentes de Efectivo

Incluye efectivo, depósitos en bancos.

Inventarios

Etapas terminadas al costo promedio de construcción del área útil vendible, etapa en proceso al costo acumulado de construcción. Los costos están reexpresados y convertidos a US dólares de acuerdo con la NEC 17. Los costos reexpresados no exceden al valor de mercado.

Los costos reexpresados no exceden al valor de mercado.

Propiedades y Equipo

Están registrados al costo de adquisición reexpresado y convertido a US dólares de acuerdo con la NEC No. 17, (ver Nota 7). El costo y las reexpresiones son depreciados de acuerdo con el método de "línea recta" en función de los años de vida útil estimada como sigue:

	<u>Años</u>
Instalaciones	20
Equipo de construcción	10
Vehículos	10
Muebles y enseres	5 y 10
Equipo de computación	5

La reexpresión a marzo del 2000 y su correspondiente ajuste de brecha entre la devaluación y la inflación a esa fecha está registrada en los resultados del ejercicio en la cuenta Resultado por Exposición a la Inflación (REI). El ajuste de brecha entre la devaluación y la inflación al 31 de Diciembre de 1999 está registrado en el patrimonio de los accionistas en la cuenta Reexpresión Monetaria.

De acuerdo con las disposiciones legales vigentes, informamos que como partes del examen de los estados financieros, los auditores externos revisaron, en todos los aspectos importantes, la reexpresión de las propiedades y equipo.

El valor reexpresado y la depreciación acumulada de los activos vendidos o retirados son rebajados de las cuentas correspondientes cuando se produce la venta o el retiro y el resultado es registrado en el período en que se causa. Los gastos de mantenimiento y reparación son registrados en los resultados del período y las mejoras o reparaciones que extienden la vida útil o incrementan la capacidad productiva se capitalizan.

Impuesto a la Renta

De acuerdo con los resultados al 31 de Diciembre del 2002 y 2001, la Compañía no esta sujeta al pago de impuesto a la renta en éste periodo.

Reserva de Capital

Según los promulgados de la NEC No. 17, los ajustes por inflación y los ajustes por corrección de brecha entre la inflación y la devaluación de las cuentas de capital y reservas deben ser registrados en la cuenta "Reserva por Revalorización del Patrimonio", para posteriormente y en conjunto con el saldo de la "Reexpresión Monetaria", ser transferidos a Reserva de Capital.

Nota 3 - Índice de Precios al Consumidor

De acuerdo con el Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC), el índice nacional de precios al consumidor ha variado en los siguientes porcentajes:

Año terminado Diciembre 31	Porcentaje de variación
1999	61%
2000	92%
2001	24%
2002	9%

Nota 4 - Cuentas por Cobrar

	2002	2001
Clientes	2,079,278.89	2,030,231.48
Menos, porción no corriente	(1,183,616.70)	(1,155,696.76)
Subtotal	895,662.19	874,534.72
Relacionadas	636.19	87,641.01
Otras	46,370.62	44,121.34
Total	942,669.00	1,006,297.07

Nota 5 - Inventarios

	2002	2001
Terrenos	951,711.88	951,711.88
Terrenos urbanizados	2,157,557.26	1,232,946.89
Villas y departamentos	145,887.14	233,431.42
Total	3,255,156.28	2,418,090.19

Nota 6 - Propiedades y Equipo

Al 31 de Marzo del 2000, las propiedades y equipo fueron ajustas por reexpresión y convertidas a US dólares de acuerdo con la NEC No. 17.

Los movimientos de las cuentas de propiedades y equipo están incluidos en la página 12.

Nota 7 - Otros Activos

Al 31 de Diciembre del 2002 y 2001, los otros activos están compuesto como sigue:

	2002	2001
Depósitos en garantía	245.92	245.92
Otros	11,293.66	12,093.66
Total	11,539.58	12,339.58

Nota 8 - Cuentas por Pagar

	2002	2001
Comerciales	21,219.19	50,166.44
Relacionadas	671,468.14	363,720.86
Otras	99,734.46	90,075.95
Total	792,421.79	503,963.25

Nota 9 - Impuestos por Pagar

	2002	2001
Retenciones en la fuente	104.70	19.51
IVA retenido	106.14	67.46
Total	210.84	86.97

La Compañía se encuentra fiscalizada hasta 1996, quedando los libros por los ejercicios de 1997 al 2002 a disposición de las autoridades tributarias.

Nota 10 - Pasivo a Largo Plazo

Al 31 de Diciembre del 2002, el pasivo a largo plazo esta compuesto por préstamos sobre firmas con Magister Financial Corp., cuyos vencimientos son como sigue:

	2002	2001
8-Ene-02	83,259.64	83,259.64
18-Ene-02	11,605.00	11,605.00
21-May-02	20,000.00	20,000.00
11-Jun-02	12,000.00	12,000.00
18-Jun-02	5,000.00	5,000.00
29-Jun-02	10,000.00	10,000.00
9-Jul-02	48,000.00	48,000.00
13-Ago-02	9,381.56	9,381.56
20-Ago-02	30,446.35	30,446.35
2-Sep-02	49,888.80	49,888.80
13-Sep-02	100,807.53	100,807.53
15-Oct-02	66,177.80	66,177.80
26-Nov-02	18,949.84	18,949.84
31-Jul-05	3,250,000.00	3,250,000.00
30-Abr-07	1,355,000.00	
Total	5,070,516.52	3,715,516.52
Menos, porción corriente	(465,516.52)	(465,516.52)
Total	4,605,000.00	3,250,000.00

Nota 11 - Capital Social

Al 31 de Diciembre del 2002 y 2001, el capital social esta representado por 2.000 acciones ordinarias de \$1,00 de valor nominal unitario.

Nota 12 - Reserva de Capital

Representa la reserva por revalorización del patrimonio y la reexpresión monetaria transferida a esta cuenta según lo dispuesto en la NEC No. 17 (ver Nota 1).

.....

Nota 16 – Eventos Subsecuentes

Entre el 31 de Diciembre del 2002 y la fecha de emisión de los estados financieros (Abril 12 del 2003) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros.

CONTROLCORP S.A.

Movimiento de las Cuentas de Propiedades y Equipo

Años Terminados el 31 de Diciembre del 2002 y 2001

	Saldos iniciales	Adiciones	Ventas, trans- ferencias y/o retiros	Saldos Finales
	<i>(Expresado en US Dólares)</i>			
Periodo 2001				
Instalaciones	2,965.63			2,965.63
Equipo de construcción	9,788.00			9,788.00
Vehículos	40,441.09			40,441.09
Muebles y equipos de oficina	2,692.93			2,692.93
Equipo de computación	3,591.81			3,591.81
	59,479.46	0.00	0.00	59,479.46
Menos depreciación acumulada	(24,405.98)	(10,351.20)	0.00	(34,757.18)
Total	35,073.48	(10,351.20)	0.00	24,722.28
Periodo 2002				
Instalaciones	2,965.63			2,965.63
Equipo de construcción	9,788.00			9,788.00
Vehículos	40,441.09		(26,169.55)	14,271.54
Muebles y equipos de oficina	2,692.93			2,692.93
Equipo de computación	3,591.81			3,591.81
	59,479.46	0.00	(26,169.55)	33,309.91
Menos depreciación acumulada	(34,757.18)	(9,478.88)	22,069.68	(22,166.38)
Total	24,722.28	(9,478.88)	(4,099.87)	11,143.53