

**INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE
A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS DE
PAGANELI S.A.**

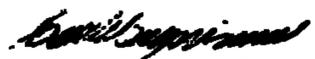
1.- He auditado el Balance General adjunto de PAGANELI S.A., al 31 de Diciembre del 2002 y, los correspondientes Estados de Resultados, de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas y Flujos de Efectivo por el año terminado a esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la gerencia de la compañía. Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros en base a mi auditoría.

2.- Mi auditoría fue efectuada de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Auditoría. Estas normas requieren que la auditoría sea diseñada y ejecutada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo. Una auditoría incluye el examen a base de pruebas, de la evidencia que sustentan las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Incluye también la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones importantes hechas por la gerencia, así como la evaluación de la presentación general de los estados financieros. Considero que mi auditoría provee una base razonable para mi opinión.

3.- En mi opinión, los referidos estados financieros presentan razonablemente en todos los aspectos importantes, la situación financiera de PAGANELI S.A., al 31 de Diciembre del 2002, los resultados de sus operaciones y el flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha; de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad, modificadas en ciertos aspectos por normas y prácticas contables establecidas o autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

Atentamente,

Guayaquil, 14 de Marzo del 2003


Econ. Carlos Crespo Vimos
Auditor Externo
C.P.A. RN #10784
SC-RNAE #124

PAGANELI S.A.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
Al 31 de Diciembre del 2002
En US dólares

ACTIVOS	
Circulantes	
Caja y Bancos	1.015.00
Cuentas por Cobrar	2.140.00
Total Activos Circulantes	<u>3.155.00</u>
Fijos	
Inmuebles (Nota #3)	898.035.00
(-) Depreciación Acumulada	<u><110.849.00></u>
Total Activos Fijos	<u>787.186.00</u>
TOTAL ACTIVOS	<u><u>790.341.00</u></u>
PASIVOS	
Corto Plazo	
Cuentas por Pagar (Nota #4)	5.781.00
Obligaciones por Pagar (Nota #5)	28.353.00
	<u>34.134.00</u>
Largo Plazo	
Otros Acreedores (Nota #6)	270.932.00
Depósitos en Garantía	8.500.00
	<u>279.432.00</u>
TOTAL PASIVOS	<u><u>313.566.00</u></u>
PATRIMONIO	
Capital Social	800.00
Reserva Legal (Nota #7)	-.-
Reserva de Capital	603.086.00
Pérdidas Ejercicios Anteriores	<u><144.455.00></u>
Utilidad Presente Ejercicio	17.344.00
Total Patrimonio	<u>476.775.00</u>
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	<u><u>790.341.00</u></u>

Las Notas adjuntas forman parte integral de los Estados Financieros

PAGANELI S.A.
ESTADO DE RESULTADOS (Nota #1)
Hasta el 31 de Diciembre del 2002
En US dólares

INGRESOS	
Arriendos	<u>218.295.00</u>
EGRESOS	
Mantenimiento y Reparaciones	78.074.00
Agua/ Luz/ Teléfonos	36.415.00
Depreciación Inmuebles	44.902.00
Impuestos y Contribuciones	9.204.00
Suministros y Materiales	22.975.00
Gastos de Administración	3.600.00
Total Egresos	<u>195.170.00</u>
Utilidad Operacional antes Impuesto Renta	23.125.00
(-) 25% Imp. Renta Cía. (Nota #2)	<u><5.781.00></u>
Utilidad Neta Ejercicio	<u><u>17.344.00</u></u>

Las Notas Adjuntas forman parte integral de los Estados Financieros

PAGANELI S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
Por el Año terminado al 31 Diciembre del 2002
En US dólares

CAPITAL SOCIAL	
Saldo al comienzo y fin de año	<u>800.00</u>
RESERVA DE CAPITAL	
Saldo al Inicio de año	507.593.00
Mov. Pte. Ejercicio	<u>95.493.00</u>
Saldo a Dic. 31/2002	<u>603.086.00</u>
UTILIDAD (PÉRDIDA) ACUMULADA	
Saldo al inicio del Año	<48.962.00>
Mov. Pte. Ejercicio	<95.493.00>
Util. Pte. Ejercicio	17.344.00
Saldo a Diciembre 31/2002	<u><127.111.00></u>
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS	
Saldo al inicio del año	459.431.00
Utilidad Presente Ejercicio	<u>17.344.00</u>
	<u>476.775.00</u>

PAGANELI S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
Año Terminado al 31 de Diciembre del 2002
En US dólares

ACTIVIDADES OPERATIVAS

Utilidad Operativa 17.344.00

OTRAS ADICIONES (ORÍGENES DE EFECTIVO)

Incremento Otros Acreedores 242.579.00
Incremento Depreciación 44.902.00
304.825.00

SUBSTRACCIONES (APLICACIONES DE EFECTIVO)

Disminución Obligaciones por Pagar <141.766.00>
Incremento Cuentas por Cobrar <269.00>
Disminución Otros Acreedores <156.981.00>
Disminución Ctas. Por Pagar <7.505.00>
<306.521.00>
FLUJO NETO DE EFECTIVO PROVENIENTE OPERACIONES <1.696.00>

AUMENTO (DISMINUCIÓN) NETA EN CUENTAS EFECTIVO

Más: Efectivo al Inicio del Año <1.696.00>
Efectivo al Final del Año 2.711.00
1.015.00

PAGANELI S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS.
Por el Año Terminado al 31 de Diciembre del 2002

Identificación de la Compañía.

PAGANELI S.A., es una compañía constituida en el Ecuador desde el diecinueve de Diciembre de 1996; en la ciudad de Yaguachi, Provincia del Guayas; con el objeto de dedicarse principalmente a la administración de inmuebles; y, a otras actividades relacionadas y permitidas por su objeto social.

NOTA #1: POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS.

La compañía mantiene sus registros contables de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad; emitidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador, las que son utilizadas en la preparación de los Estados Financieros.

BASES PRESENTACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS.

Los Estados Financieros al 31 de diciembre del 2002, fueron preparados de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad. Las mismas que muestran consistencia con la del Ejercicio anterior.

INGRESOS Y EGRESOS.

Los ingresos generados por la compañía son producto del cobro de arriendos del inmueble de su propiedad. Los egresos se originan por los gastos incurridos en mantener y administrar su bien inmueble.

Tanto los ingresos como los egresos, se registran cuando se realizan o causan respectivamente.

INMUEBLES.

Están registrados al costo de adquisición; y, se deprecian de acuerdo al método de Línea Recta, en función de los años de vida útil estimada, en base al siguiente porcentaje anual:

Activos	% Depreciación Anual
Inmuebles	5%

La depreciación acumulada se mantiene en sus respectivas cuentas hasta el retiro o venta del activo y, cualquier pérdida o ganancia se registra en los resultados del ejercicio.

NOTA #2: IMPUESTO A LA RENTA

La compañía reserva para cumplir con sus obligaciones fiscales, los montos resultantes de aplicar los porcentajes establecidos por las leyes tributarias que, para el caso del ejercicio financiero del 2002 equivale al 25% sobre las utilidades a distribuirse; los mismos que son cancelados en los plazos estipulados en las leyes vigentes.

La compañía desde la fecha de constitución en diciembre de 1996, no ha sido fiscalizada.

NOTA #3: ACTIVOS FIJOS: INMUEBLES

Las variaciones de los Activos Fijos registrados al costo durante el Ejercicio Financiero del 2002, es como sigue:

ACTIVOS FIJOS	
Al 31 de Diciembre del 2002	
En US dólares	
Activos	Monto
1.- Inmuebles	898.035.00
(-) Depreciación Acumulada al 2001	<65.947.00>
(-) Depreciación Acumulada por 2002	<44.902.00>
	<u>787.186.00</u>

NOTA #4: CUENTAS POR PAGAR

Registra las Obligaciones Tributarias pendientes de cancelación al cierre de Diciembre 31 del 2002. Su saldo de 5.781.00 US Dólares corresponde al impuesto a la renta de la Compañía por el ejercicio financiero del 2002.

NOTA #5: OBLIGACIONES POR PAGAR – CORTO PLAZO.

Registra la fracción corriente de la obligación a largo plazo por un monto de 28.353.00 US Dólares, que la compañía mantiene con el Banco del Pacífico por la compra del Edificio de propiedad horizontal (La Moneda), ubicado en P. Icaza #115 y Pichincha. Esta transacción está amparada por una hipoteca abierta de marzo 21 de 1997. Su forma de pago es en cuotas mensuales fijas de 14.176,57 US Dólares.

OBLIGACIONES POR PAGAR – CORTO PLAZO **A Diciembre 31 del 2002** **En US dólares**

Acreedor	Plazo	Monto Dólares
Banco del Pacífico	60 días	<u>28.353.00</u>

NOTA #6: OTROS ACREEDORES

Registra los préstamos entregados por los accionistas para capital de trabajo por 270.932.00 US Dólares, los mismos que no tienen plazo de exigibilidad ni generan interés.

NOTA #7: RESERVA LEGAL

Según la Legislación vigente, la Compañía debe apropiarse por lo menos el 10% de la Utilidad Neta del año, a una Reserva Legal hasta que su saldo alcance el 50% del Capital suscrito. La Reserva Legal no puede distribuirse en efectivo, pero puede capitalizarse o aplicarse a la absorción de pérdidas. Al 31 de Diciembre del 2002, la Compañía no registra esta provisión.

EVENTOS SUBSECUENTES

A la fecha de este informe, la compañía está desarrollando sus actividades comerciales con normalidad; sujeta como todas las compañías que realizan actividades en el Ecuador, a las decisiones que han tomado (Alza de combustible y costo de transporte terrestre); y, tomarán las autoridades económicas. No siendo posible establecer integralmente los efectos de las mismas sobre la evolución futura de la economía nacional y, las consecuencias si las hubiere sobre la posición Económica – Financiera de la Compañía y los resultados de sus operaciones futuras.