

## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

**A la Junta de Accionistas de:  
PROMOTORA QUITUS PROQUITUS S.A.**

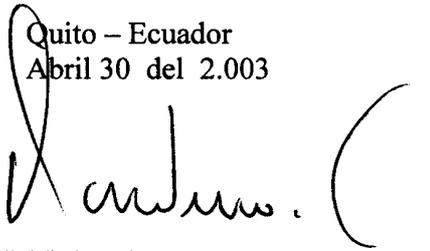
Hemos auditado el balance general adjunto de **PROMOTORA QUITUS PROQUITUS S.A.**, al 31 de Diciembre del 2.002, y los correspondientes estado de resultado, evolución del patrimonio y flujos de efectivo, que les son relativos por el período terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la Administración de la Compañía. Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre los mismos sobre la base del proceso de nuestra auditoría.

Nuestra auditoría se efectuó de acuerdo a normas de auditoría generalmente aceptadas. Estas normas requieren que planifiquemos y ejecutemos la auditoría de tal manera que podamos obtener una seguridad razonable de que los estados financieros no contienen errores importantes de revelación. La auditoría incluye, sobre la base de 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, así como la evaluación de la presentación general de los estados financieros tomados en conjunto. Consideramos que nuestra auditoría proporciona una base razonable para expresar nuestra opinión.

En nuestra opinión, los referidos estados financieros presentan razonablemente en todos los aspectos importantes la situación financiera de **PROMOTORA QUITUS PROQUITUS S.A.**, al 31 de Diciembre del 2.002, el resultado de sus operaciones, evolución de patrimonio y flujos de efectivo por el período terminado en esa fecha, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados y disposiciones legales emitidas en la República del Ecuador.

La opinión sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias, por parte de **PROMOTORA QUITUS PROQUITUS S.A.**, al 31 de Diciembre del 2002, se emitirá por separado.

Quito - Ecuador  
Abril 30 del 2.003



**W. Guillermo Cárdenas C.**  
CPA No. 15.924

**Registro Nacional de Firmas Auditoras**  
SC - RNAE 301

**PROMOTORA QUITUS PROQUITUS S.A.**  
**BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2.002**  
 (EXPRESADO EN DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA)

<b>ACTIVOS</b>		<b>PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</b>	
<b>ACTIVOS CORRIENTES:</b>		<b>PASIVOS CORRIENTES:</b>	
Caja y bancos (Nota 3)	76.067,24	<b>Documentos y cuentas por pagar:</b>	
		Impuestos y retenciones (Nota 9)	748,96
<b>Documentos y cuentas por cobrar:</b>		Otras cuentas por pagar (Nota 8)	5.385,82
Otras cuentas por cobrar (Nota 4)	1.188,19	<b>Sub total</b>	<b>6.134,78</b>
		<b>Gastos acumulados:</b>	
<b>Gastos pagados por anticipado</b>	<b>427,15</b>	Beneficios sociales (Nota 10 y 11)	1.196,97
		15% Participación trabajadores (Notas 12 y 13)	28,16
<b>Total corriente</b>	<b>77.682,58</b>	Impuesto a la renta (Notas 12 y 13)	39,89
		<b>Sub total</b>	<b>1.265,02</b>
<b>ACTIVOS FIJOS (Nota 5)</b>	<b>880,35</b>	<b>Total corriente</b>	<b>7.399,80</b>
<b>INVERSIONES (Nota 6)</b>	<b>1.750.000,00</b>	<b>PASIVO A LARGO PLAZO (Nota 14)</b>	<b>575.383,61</b>
<b>OTROS ACTIVOS (Nota 7)</b>	<b>90.056,38</b>		
		<b>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</b>	
		Capital social (Nota 15)	960,00
		Aporte futura capitalización	1.330.000,00
		Capital adicional (Nota 16)	252,15
		Utilidades retenidas (Nota 17)	4.504,08
		Utilidad del periodo	119,67
		<b>Total patrimonio</b>	<b>1.335.835,90</b>
<b>Total</b>	<b>1.918.619,31</b>	<b>Total</b>	<b>1.918.619,31</b>

Las notas que se adjuntan forman parte integrante de los estados financieros (1 a 23)

**PROMOTORA PROQUITUS S.A.**  
**ESTADO DE RESULTADOS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2.002**  
(EXPRESADO EN DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA)

**INGRESOS:**

Comisiones	24.000,00
------------	-----------

**GASTOS DE OPERACIÓN:**

Gastos administrativos	(24.041,77)
------------------------	-------------

<b>PERDIDA OPERACIONAL</b>	<u><u>(41,77)</u></u>
----------------------------	-----------------------

**FINANCIEROS Y OTROS:**

Gastos financieros	(709,61)
--------------------	----------

Otros ingresos / egresos	939,10
--------------------------	--------

<b>Sub-total</b>	<u><u>229,49</u></u>
------------------	----------------------

<b>UTILIDAD ANTES DE DEDUCCIONES</b>	<b>187,72</b>
--------------------------------------	---------------

15% Participación para trabajadores (Notas 12 y 13)	(28,16)
---	---------

Impuesto a la renta (Notas 12 y 13)	(39,89)
-------------------------------------	---------

<b>UTILIDAD DEL EJERCICIO</b>	<u><u>119,67</u></u>
-------------------------------	----------------------

Las notas que se adjuntan forman parte integrante de los estados financieros (1 a 23)

**PROMOTORA PROQUITUS S.A.**  
**ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2.002**  
 (EXPRESADO EN DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA)

	CAPITAL SOCIAL	CAPITAL ADICIONAL	APORTES FUTURA CAPITALIZACION	RESULTADOS ACUMULADOS	RESULTADO DEL PERIODO	TOTAL
<b>Saldos iniciales</b>	960,00	252,15	-	3.804,41	699,67	5.716,23
Transferencia a utilidades retenidas				699,67	(699,67)	-
Aporte futura capitalización			1.330.000,00			1.330.000,00
Resultado del período					187,72	187,72
15% Participación trabajadores (Notas 12 y 13)					(28,16)	(28,16)
25% Impuesto a la renta (Notas 12 y 13)					(39,89)	(39,89)
<b>Saldos finales</b>	<b>960,00</b>	<b>252,15</b>	<b>1.330.000,00</b>	<b>4.504,08</b>	<b>119,67</b>	<b>1.335.835,90</b>

Las notas que se adjuntan forman parte integrante de los estados financieros (1 a 23)

**PROMOTORA QUITUS PROQUITUS S.A.**  
**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002**  
(EXPRESADO EN DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA)

**FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:**

Efectivo recibido de clientes	24.000,00
Efectivo pagado a proveedores y otros	(14.544,12)
Otras cuentas por cobrar	(1.188,19)
Gastos pagados por anticipado	1.136,75
Otros activos	(19.689,40)
Obligaciones fiscales	(1.551,32)
Otras cuentas por pagar	5.706,47
Participación trabajadores	(164,63)
Impuesto a la renta	(233,22)
Beneficios sociales	(1.165,26)
Obligaciones a largo plazo	(381,04)
Aportes futura capitalización	130.000,00
Otros ingresos/egresos	939,10

**EFFECTIVO NETO POR OPERACIONES** **122.865,14**

**FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSION:**

Adquisición de activos fijos	(963,70)
Inversiones	(650.000,00)

**EFFECTIVO NETO POR INVERSIONES** **(650.963,70)**

**TOTAL MOVIMIENTO FLUJO** **(528.098,56)**

Explicado en:

Caja -bancos al final	76.067,24
Caja -bancos al inicio	604.165,80

**Total** **(528.098,56)**

**PROMOTORA QUITUS PROQUITUS S.A.**  
**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO**  
**CONCILIACION EFECTIVO NETO POR OPERACIONES**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002**  
**(EXPRESADO EN DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA)**

**UTILIDAD NETA** 119,67

**PARTIDAS DE CONCILIACION QUE NO ORIGINARON  
MOVIMIENTOS DE FONDOS:**

Depreciaciones	83,35
Amortizaciones	8.141,80
Beneficios sociales	1.982,11
Participación trabajadores	28,16
Impuesto a la renta	39,89

**Sub-total** 10.275,31

**CAMBIOS NETOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:**

Cuentas y documentos por cobrar (aumento)	(1.188,19)
Gastos pagados por anticipado (disminución)	1.136,75
Otros activos (aumento)	(19.689,40)
Cuentas y documentos por pagar (aumento)	2.211,00

**Sub-total** (17.529,84)

**CAMBIOS NETOS EN EL PATRIMONIO:**

Aportes futura capitalización (aumento)	130.000,00
---	------------

**Sub-total** 130.000,00

**EFFECTIVO NETO POR OPERACIONES** 122.865,14

Las notas que se adjuntan forman parte integrante de los estados financieros (1 a 23)

**PROMOTORA QUITUS PROQUITUS S.A.  
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2.002  
(EXPRESADO EN DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA)**

**1. IDENTIFICACION DE LA COMPAÑÍA**

La Compañía fue constituida en la ciudad de Quito, capital de la República del Ecuador, el día 25 de agosto de 1999, cuyo objeto social es prestar servicios encaminados a buscar la asociación con empresas constructoras ya constituidas en el área de la construcción y fomentar el desarrollo de planes de vivienda.

**2. PRINCIPIOS Y POLITICAS CONTABLES**

Resumimos los principios y políticas contables aplicados por la administración de la Compañía en la preparación de sus estados financieros sobre la base de acumulación, conforme a Normas Ecuatorianas de Contabilidad y disposiciones legales emitidas por la Superintendencia de Compañías, el Servicio de Rentas Internas y Organismos de Control en la República del Ecuador.

**2.a. Bases de presentación**

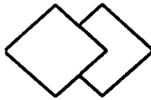
La Compañía prepara sus estados financieros en US\$ dólares norteamericanos de conformidad con Normas Ecuatorianas de Contabilidad emitidas por la Superintendencia de Compañías y disposiciones legales establecidas en la Ley y Reglamento del Régimen Tributario Interno, organismos encargados de su control y vigilancia.

**2.b. Activos fijos**

Están registrados al costo y su depreciación es calculada sobre valores históricos sobre la base del método de línea recta, considerando la vida útil estimada de los respectivos activos, la misma que es de 10 años.

Las reparaciones y mantenimientos (menores) se registran en los resultados del ejercicio corriente.

Las adiciones del período y su correspondiente depreciación, se ajustaron en base a los porcentajes proporcionales.



**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2.002**

**2.c. Inversiones**

Las inversiones en acciones de compañías subsidiarias se llevan al costo de adquisición más dividendos recibidos. Los principios contables requieren que se consolide cuando se posee más del 50% del capital accionario con derecho a voto y el registro por el método de participación patrimonial cuando se posee del 20% al 50% del capital accionario.

**2.d. Otros Activos**

Al costo de adquisición, este rubro incluye principalmente gastos de constitución, los mismos que se amortizan en línea recta a razón del 10% anual.

**2.e. Participación a trabajadores**

Según disposiciones legales establecidas por el Código de Trabajo, la Compañía entrega a sus empleados y trabajadores una participación del 15% sobre las utilidades del ejercicio antes de impuestos, estableciendo su registro en el período económico subsiguiente (Nota 12).

**2.f. Impuesto a la renta**

De acuerdo con la Ley de Régimen Tributario Interno, la utilidad está gravada a la tasa del 25% y es política de la Compañía registrarla en el período económico subsiguiente (Nota 12).

Los dividendos en efectivo que se declaren o distribuyan a favor de accionistas nacionales o extranjeros, no están sujetos a retención adicional alguna.

**2.g. Estimaciones contables**

Las normas ecuatorianas de contabilidad, requieren que la administración registre estimaciones y supuestos que afectan a los saldos reportados de activos y pasivos. Los resultados actuales pueden diferir de aquellas estimaciones.

**2.h. Reconocimiento del ingreso**

El ingreso es reconocido, cuando los activos debidamente documentados para su transferencia de dominio, es vendido; por lo tanto, constituye la base de medición del principio contable del devengado.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2.002**

**2.i. Flujos de efectivo**

Para la elaboración del estado de flujo de efectivo, la Compañía registra todos sus documentos de mayor liquidez adquiridos y con vencimientos de hasta tres meses, como equivalente de efectivo.

**3. CAJA Y BANCOS**

Incluye:

	<b>VALOR</b>
Bancos	30.340,63
Caja	45.632,38
Caja chica	94,23
<b>Total</b>	<b><u>76.067,24</u></b>

**4. OTRAS CUENTAS POR COBRAR**

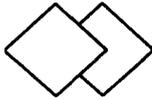
Incluye:

	<b>VALOR</b>
Honorarios	<b><u>1.188,19</u></b>

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2.002

5. ACTIVOS FIJOS

	SALDO INICIAL	ADICIONES	SALDO FINAL	% DEPRECIACION
Muebles y enseres	-	165,00	165,00	10
Equipos de oficina	-	798,70	798,70	10
<b>Subtotal</b>	-	<b>963,70</b>	<b>963,70</b>	
<b>Depreciación Acumulada</b>				
Muebles y enseres		15,13	15,13	
Equipos de oficina		68,22	68,22	
<b>Subtotal</b>	-	<b>83,35</b>	<b>83,35</b>	
<b>TOTAL</b>	-	<b>880,35</b>	<b>880,35</b>	



**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2.002**

**6. INVERSIONES**

Incluye:

	<b>VALOR</b>	<b>PARTICIPACION</b>
Proquitus Chile S.A.	<u><u>1.750.000,00</u></u>	100%

**7. OTROS ACTIVOS**

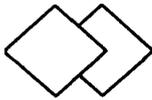
Incluye:

	<b>VALOR</b>
Gastos de constitución	225,90
Gastos preoperacionales	100.881,46
Amortizaciones	(11.050,98)
<b>Total</b>	<u><u>90.056,38</u></u>

**8. OTRAS CUENTAS POR PAGAR**

Incluye:

	<b>VALOR</b>
Invina	5.302,80
Sueldos por pagar	83,02
<b>Total</b>	<u><u>5.385,82</u></u>



**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2.002**

**9. IMPUESTOS Y RETENCIONES**

Incluye:

	<b>VALOR</b>
Iva por pagar	341,82
Retenciones de IVA	76,74
Retenciones impuesto a la renta	21,75
Aportes IESS por pagar	308,65
<b>Total</b>	<b><u>748,96</u></b>

**10. BENEFICIOS SOCIALES**

Incluye:

	<b>VALOR</b>
Décimo tercer sueldo	103,08
Décimo cuarto sueldo	16,13
Fondos de reserva	511,25
Vacaciones	566,51
<b>Total</b>	<b><u>1.196,97</u></b>

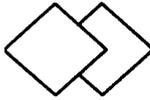
Ver siguiente página: Movimiento de provisiones

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2.002

11. MOVIMIENTO DE PROVISIONES

Al 31 de Diciembre del 2.002, el movimiento de las provisiones para pasivos se presenta así:

	DECIMO TERCER SUELDO	DECIMO CUARTO SUELDO	FONDOS DE RESERVA	VACACIONES
SALDOS INICIALES	48,78	8,09	151,55	171,70
<b>Débitos</b>				
Pagos	(735,33)	-	(429,93)	-
<b>Créditos</b>				
Provisión	789,63	8,04	789,63	394,81
SALDOS FINALES	<u>103,08</u>	<u>16,13</u>	<u>511,25</u>	<u>566,51</u>



**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2.002**

**12. PARTICIPACIÓN A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA**

Cumpliendo disposiciones legales, el cálculo de la base imponible, para la participación a trabajadores e impuesto a la renta, es el siguiente:

	<b>VALOR</b>
<b>a.- 15% PARTICIPACION TRABAJADORES:</b>	
Utilidad antes de deducciones	187,72
15% Participación a trabajadores	<u>28,16</u>
<b>b.- 25% IMPUESTO A LA RENTA:</b>	
Utilidad antes de deducciones	187,72
(-) Participación trabajadores	(28,16)
Base impositiva	159,56
25% Impuesto a la Renta	<u>39,89</u>
<b>c.- CONCILIACIÓN DEL PAGO DE IMPUESTOS:</b>	
Impuesto a la renta causado	39,89
Menos:	
Retenciones en la fuente	(25,50)
<b>Impuesto a pagar</b>	<u><u>14,39</u></u>
<b>d.- TASA IMPOSITIVA</b>	

En el suplemento del R.O. del 31 de diciembre del 2001, en el Art.38, referente a la tasa impositiva de las sociedades, se establece el 15% en que la Junta de Accionistas resuelve la capitalización de las utilidades o el 25% sobre las utilidades sujetas a distribución de dividendos.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2.002****13. DIFERENCIAS ENTRE ESTADOS FINANCIEROS ADJUNTOS Y REGISTROS  
CONTABLES**

Los estados financieros adjuntos, para efectos de presentación se realizaron algunos ajustes, que producen las siguientes diferencias con los registros contables, estas son:

	<b>INFORME DE AUDITORIA</b>	<b>REGISTROS CONTABLES</b>	<b>DIFERENCIA</b>
(-) 15% Participación trabajadores	28,16	-	28,16
(-) Impuesto a la renta	39,89	-	39,89
(-) Utilidad del ejercicio	119,67	187,72	( 68,05)

Como se describe en nota 2.e. y 2.f. es política de la Compañía registrar estas obligaciones en el período subsiguiente.

**14. PASIVOS A LARGO PLAZO**

Incluye:

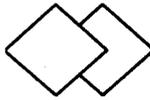
	<b>VALOR</b>
Bustos Emiliano	<u><u>575.383,61</u></u>

**15. CAPITAL SOCIAL**

Al 31 de diciembre del 2.002, el capital social de US\$ 960,00 esta integrado por 24 acciones ordinarias y nominativas, negociables por un valor de US\$ 40,00 cada una a valor nominal unitario.

**16. CAPITAL ADICIONAL**

Es la cuenta patrimonial que incluye a partir del ejercicio económico 2000, las cuentas que se originaron por los ajustes parciales de inflación hasta el período de transición (marzo 31 del 2000), siendo estas reserva de revalorización patrimonial y reexpresión monetaria.



**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2.002**

**17. UTILIDADES RETENIDAS**

Está a disposición de los accionistas y puede ser capitalizado, distribuir dividendos, pago de reliquidación de impuestos y ajustes por errores contables de años anteriores.

**18. INDICE DE PRECIOS**

Los cambios en el nivel general de precios pueden tener un efecto importante en la comparabilidad de los estados financieros de distintos períodos y en el resultado del año, la variación del índice inflacionario anual al 31 de diciembre de los últimos cinco años, se presenta en el siguiente cuadro.

<b>AÑO QUE TERMINO</b>	<b>PORCENTAJE DE VARIACION</b>
1998	45.00
1999	60.00
2000	91.00
2001	22.40
2002	9.35

**19. SITUACION TRIBUTARIA**

La Compañía no ha sido auditada tributariamente por parte del Servicio de Rentas Internas.

**20. INFORME TRIBUTARIO**

Por disposición establecida en el R.O. 740 del 8 de enero del 2003 (Resolución 1071) el Servicio de Rentas Internas, dispone que todas las sociedades obligadas a tener auditoría externa, deberán presentar los anexos y respaldos en sus declaraciones fiscales; a la emisión de este informe, la Compañía se encuentra preparando dicha información.

Será responsabilidad de los Auditores Externos, el dictaminar la razonabilidad de la información y reportes descritos en el párrafo precedente.

**21. ACTIVOS Y PASIVOS CONTINGENTES**

Al 31 de diciembre del 2002, la Compañía no mantiene activos y/o pasivos contingentes con terceros.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2.002**

**22. OTRAS REVELACIONES**

En cumplimiento con disposiciones legales emitidas por la Superintendencia de Compañías, este informe incluye todas las notas correspondientes, aquellas no descritas son inmateriales y/o inaplicables para su revelación y lectura de terceros.

**23. EVENTOS SUBSECUENTES**

Al 31 de Diciembre del 2002 y la fecha de preparación de este informe (Abril 30 del 2003), no se han producido eventos económicos, que en opinión de la Gerencia, deban ser revelados.

-----