



**César Contreras Vera**

Imbabura 214 y Panamá, 5to. Piso, Of. N° 2  
Teléfax: 593 4 230 5285 Celular: 593 9 972 3875  
e-mail: cesarcontreras@andinanet.net  
Casilla 09-01-11353, Guayaquil - Ecuador

**AUDITOR EXTERNO INDEPENDIENTE**

Calle De las Malvas 333 y Julio Arellano, Casa 1  
Sector Monteserrín, Teléfax: 593 2 244 9786  
Quito - Ecuador

**PREDIAL CHARLI, PRECHARSA S.A.**

**ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DE 2004**

**INDICE**

Informe de los auditores independientes

Balance general

Estado de resultados

Estado de patrimonio de los accionistas

Estado de cambios en la situación financiera

Notas a los estados financieros

**INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A los Accionistas de

**PREDIAL CHARLI, PRECHARSA S.A. :**

Hemos auditado el balance general adjunto de PREDIAL CHARLI, PRECHARSA S.A. (una sociedad anónima constituida en el Ecuador) al 31 de diciembre de 2004, y los correspondientes estados de resultados, de patrimonio de los accionistas y de cambios en la situación financiera por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la Administración de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría.

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con las normas ecuatorianas de auditoría. Estas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen exposiciones erróneas e inexactas de carácter significativo. Una auditoría incluye el examen, a base de pruebas selectivas, de la evidencia que soporta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Incluye también la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones relevantes hechas por la Administración, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestra auditoría provee una base razonable para nuestra opinión.

En nuestra opinión, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de PREDIAL CHARLI, PRECHARSA S.A. al 31 de diciembre de 2004, los resultados de sus operaciones, el patrimonio de los accionistas y los cambios en su situación financiera por el año terminado en esa fecha, de conformidad con principios y prácticas de contabilidad establecidos en el Ecuador.

Nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía, como agente de retención y percepción por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2004, se emite por separado.



César Contreras Vera, Dr. CPA  
Registro N°: SC-RNAE-206  
Licencia Profesional N°: 23.409

19 de abril de 2005

PREDIAL CHARLI, PRECHARSA S.A.

BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2004

(Expresado en Dólares)

ACTIVO

**CORRIENTE:**

Caja	131
	-----
Total activo corriente	131

**INVERSIONES PERMANENTES**

	1,983,237
	-----
Total activo	1,983,368
	=====

PASIVO Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

**CORRIENTE:**

Acreeedores varios	86,588
	-----
Total pasivo corriente	86,588

PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:

Capital social suscrito y pagado 200,000 acciones ordinarias y nominativas de US\$ 0.004 cada una	800	
Capital adicional	1,509,142	
Utilidades retenidas-		
Reserva legal	19,795	
Reserva especial	277,785	
Resultados del ejercicio	89,258	
Total patrimonio de los accionistas	386,838	1,896,780
	-----	-----
Total pasivo y patrimonio de los accionistas		1,983,368
		=====

Las notas adjuntas son parte integrante de este balance general.

PREDIAL CHARLI, PRECHARSA S.A.

ESTADO DE RESULTADOS

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2004

(Expresado en Dólares)

**GASTOS DE OPERACIÓN**

Administrativos	1,318
	-----
Pérdida de operación	1,318
<b>OTROS (EGRESOS) INGRESOS, neto</b>	<b>90,576</b>
	-----
Utilidad neta	<b>89,258</b>
	=====

Las notas adjuntas son parte integrante de este estado.

PREDIAL CHARLI, PRECHARSA S.A.

ESTADO DE PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2004

(Expresado en Dólares)

	UTILIDADES RETENIDAS				
	CAPITAL SOCIAL	CAPITAL ADICIONAL	Reser-va legal	Reser-va espe-cial	Resulta-dos del ejercicio
	-----	-----	-----	-----	-----
SALDOS A DICIEMBRE 31, 2003	800	806,587	19,795	178,156	99,629
Apropiación de utilidades 2003	-	-	-	99,629	(99,629)
Revalúo de acciones	-	702,555	-	-	-
Utilidad neta	-	-	-	-	89,258
SALDOS A DICIEMBRE 31, 2004	800	1,509,142	19,795	277,785	89,258

Las notas adjuntas son parte integrante de este estado.

PREDIAL CHARLI, PRECHARSA S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN LA SITUACION FINANCIERA

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2004

(Expresado en Dólares)

<b>RECURSOS GENERADOS POR ACTIVIDADES DE OPERACION:</b>	
Utilidad neta	89,258
Ajustes para conciliar la utilidad neta con los recursos generados por actividades de operación	
<b>Cambios netos en activos y pasivos-</b>	
(Disminución) en acreedores varios	(89,200)
<b>Total de recursos generados por actividades de operación</b>	<b>58</b>
<b>RECURSOS UTILIZADOS EN ACTIVIDADES DE INVERSION:</b>	
(Aumento) en inversiones permanentes	(702,555)
<b>Total de recursos utilizados en actividades de inversión</b>	<b>(702,555)</b>
<b>RECURSOS GENERADOS POR ACTIVIDADES DE FINANCIACION:</b>	
Revalúo de inversiones permanentes	702,555
<b>Total de recursos generados por actividades de financiación</b>	<b>702,555</b>
<b>Aumento neto en caja</b>	<b>58</b>
<b>CAJA</b>	
Saldo al inicio del año	73
Saldo al final del año	131

Las notas adjuntas son parte integrante de este estado.

PREDIAL CHARLI, PRECHARSA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2004

(Expresadas en Dólares)

1. OPERACIONES DE LA COMPAÑIA:

La Compañía se constituyó el 5 de diciembre de 1980 con el objeto principal de dedicarse a la administración, corretaje y compra-venta de bienes raíces, así como la constitución de propiedades horizontales.

2. RESUMEN DE PRINCIPALES POLITICAS DE CONTABILIDAD:

Las siguientes han sido las políticas contables utilizadas en la preparación de los estados financieros que se adjuntan:

(a) Base de presentación- La Compañía mantiene sus registros contables en Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica (US\$), que es la moneda oficial a partir del 13 de marzo de 2000, en que el Gobierno Ecuatoriano dispuso la vigencia de un nuevo sistema cambiario en el País. Los estados financieros adjuntos han sido preparados de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), las cuales son similares a las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) de las cuales se derivan; sin embargo, no han sido actualizadas en función de los cambios o enmiendas recientes efectuadas en las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC).

En el futuro se planea adoptar todas las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC); sin embargo, para aquellas situaciones específicas que no están consideradas en las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), se recomienda que las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) provean los lineamientos a seguirse como principios de contabilidad generalmente aceptados en la República del Ecuador.

(b) Equivalentes de efectivo- La Compañía, para propósitos de presentación del estado de cambios en la situación financiera, considera como equivalentes de efectivo el saldo de efectivo en caja.

(c) Los ingresos y gastos- Se registran por el método de causación; los ingresos cuando se producen y los gastos cuando se causan.

(d) Participación a trabajadores- La participación a trabajadores se carga a resultados del año y se calcula aplicando el 15% sobre la utilidad impositiva de acuerdo a la Ley. Al 31 de diciembre de 2004, la compañía no ha efectuado dicho cargo, porque no cuenta con trabajadores en su nómina.

(e) Impuesto a la renta- El impuesto a la renta se carga a los resultados del año por el método de impuesto por pagar. Al 31 de diciembre de 2004, la Compañía no requiere efectuar dicho cargo por cuanto sus otros ingresos provienen de dividendos percibidos en efectivo de sus inversiones permanentes.

(f) Uso de estimaciones- La preparación de los estados financieros, de acuerdo con las normas ecuatorianas de contabilidad y autorizadas por la Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador, requiere que la administración de la Compañía efectúe ciertas estimaciones y utilice ciertos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, para determinar la valuación de algunas de las partidas incluidas en los estados financieros y para efectuar las revelaciones que se requiere presentar en los mismos. Aún cuando pueden llegar a diferir de su efecto final, la Administración de la Compañía considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron las más adecuadas en las circunstancias y basados en la mejor utilización de la información disponible al momento.

### 3. INVERSIONES PERMANENTES:

Al 31 de diciembre de 2004, las inversiones permanentes se formaban de la siguiente manera:

Produbanco	1,431,016
Promesa	496,617
Revalúo	50,404
Prerio	800
Prechisa	400
Abisa	200
Asemorpa	200
Autofesa	200
Builsa	200
Cipresa	200
Fapisa	200
Inglamarsa	200
Inmonec	200
Isabel María	200
Menali	200
Oferticorp	200
Osdos	200
Predalusa	200
Predicirsa	200
Pregalusa	200
Previsa	200
Premasa	200
Redivalores	200
San Alberto	200
Castelcorp	100
Incisa	100
	-----
	1,983,237
	=====

**4. ACREEDORES VARIOS:**

Al 31 de diciembre de 2004, los acreedores varios se formaban de un solo valor por 86,588.

**5. RESERVA LEGAL:**

La Ley requiere que se transfiera a la reserva legal por lo menos el 10% de la utilidad líquida anual, hasta que la reserva llegue por lo menos al 50% del capital social. Dicha reserva no puede distribuirse como dividendo en efectivo, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para cubrir pérdidas de operaciones o para capitalizarse. Al 31 de diciembre del 2004, la Compañía no requiere efectuar esta reserva puesto que la que se haya registrada supera el 50% establecido por Ley

**6. IMPUESTO A LA RENTA:**

Desde el año 2000 se restituyó el impuesto a la renta, por lo que las sociedades deben calcularlo aplicando una tasa del 25% sobre la utilidad tributable. Al 31 de diciembre de 2004, la Compañía no requiere efectuar dicho cargo por cuanto sus otros ingresos provienen de dividendos percibidos en efectivo de sus inversiones permanentes.

**7. EVENTOS SUBSECUENTES:**

Entre el 31 de diciembre de 2004 y la fecha de preparación de estos estados financieros (19 de abril de 2005), no se produjeron eventos que en la opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros.