

**INFORME DEL COMISARIO A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DE EXPLOTACIONES PREDIALES S.A. (EPESA)**

MARZO de 2004, Guayaquil

Señores accionistas
de EXPLOTACIONES PREDIALES S.A. (EPESA)
Ciudad.-

Estimados Sres.:

1) ALCANCE Y OPINION

He revisado, en mi condición de Comisario, el balance general de EXPLOTACIONES PREDIALES S.A. al 31 de diciembre de 2003 y los correspondientes estados de resultados, cambios en el patrimonio de accionistas y cambios en la posición financiera por el año terminado en esa fecha.

El examen fue practicado de acuerdo con Normas de Auditoria Generalmente Aceptadas y, por consiguiente incluyo aquellas pruebas de los libros y documentos de contabilidad y otros procedimientos de auditoria que consideré necesarios de acuerdo con las circunstancias. A continuación enumero algunos de los principales procedimientos de mi revisión, aplicados sobre la base de pruebas selectivas:

1.1. Comparé los saldos de las cuentas del balance general y del estado de ganancias y perdidas con los de las cuentas del mayor general.

1.2. Revisé la naturaleza y documentación de respaldo de los saldos de las principales cuentas contenidas en los estados financieros, tales como: caja y bancos, cuentas y documentos por cobrar, inventarios, inversiones, activos fijos, otros activos, obligaciones bancarias, cuentas y documentos por pagar, pasivos acumulados, otros pasivos y las respectivas cuentas patrimoniales.

1.3. Revisé la naturaleza y documentación de respaldo de las cuentas de ingresos y gastos.

1.4. Revisé los cálculos y contabilizaron de la revalorización de activos fijos, depreciación acumulada y superávit de revalorización, así como las otras cuentas relacionadas con la corrección monetaria.

En mi opinión los estados financieros, presentan razonablemente la situación financiera de la Compañía EXPLOTACIONES PREDIALES S.A. al 31 de diciembre de 2003, los resultados de operaciones y cambios en la posición financiera por el año terminado en esa fecha de conformidad con principios generalmente aceptados que han sido modificados en ciertos aspectos por normas y practicas contables establecidas y autorizadas por la Superintendencia de Cías. en el Ecuador.

2) ORGANIZACION ADMINISTRATIVA

2.1. Revisé las resoluciones adoptadas por los Organos Directivos de la Cía. y en mi opinión concluyo que los Sres. Administradores han dado fiel cumplimiento a los mismos y no he detectado incumplimiento de obligaciones legales, estatutarias y reglamentarias, así como de las resoluciones de la Junta General y del Directorio.

2.2. He recibido, por parte de los Administradores, la colaboración necesaria para el desarrollo de mi actividad.

2.3. La correspondencia, libros sociales y de contabilidad, son llevados con diligencia, y se conservan en la forma que determina la Ley.

2.4. La conservación y custodia de los bienes de la Cía., son eficientes por lo que concluyo que son cuidados con la diligencia que debe actuar un Administrador.

2.5. Expresamente declaro que en el desempeño de mis funciones, he dado fiel cumplimiento a las obligaciones determinadas por el Artículo 321 de la Ley de Compañías.

3) CONTROL INTERNO

En cuanto a los procedimientos de control interno de la compañía, debo indicar que estos son satisfactorios.

4) ANALISIS FINANCIERO

4.1. Las cifras que presentan los estados financieros guardan correspondencia con las cantidades constantes en los libros de contabilidad, y

4.2. Tal y como lo determina el Reglamento de Informes de Comisarios, procedí a efectuar el análisis financiero correspondiente, guardando el mismo relación con las cifras del año anterior.

5) COMENTARIOS VARIOS

5.1. No existió omisión en el Orden del día de la Junta General, de los puntos que deban tratarse por mi solicitud.

5.2. Si existió convocatoria a Junta General.

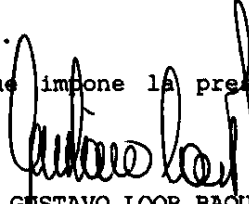
5.3. No hubieron propuestas de remoción de los administradores.

5.4. No hubieron denuncias sobre la gestión de los administradores.

5.5. La Asistencia a la Junta General fue completa.

Dejo de esta forma cumplido el mandato legal, que impone la presentación del presente informe.

De los señores accionistas, Atentamente



GUSTAVO LOOR BAQUERIZO
~~INGENIERO COMERCIAL~~
COMISARIO