

**A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS DE
SERVICIOS PREDIALES SERPRED S. A.**

He examinado el Balance General de la compañía **SERVICIOS PREDIALES SERPRED S. A.**, al 31 de Diciembre del 2003, el Estado de Resultados, Estado de Patrimonio de los Accionistas y el Estado de Flujos de Efectivo, que le son relativos por el año que termino en esa fecha. Estos Estados son responsabilidad de la Gerencia de la Compañía. Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre los Estados Financieros basándome en mi Auditoría.

Mi examen se efectuó de acuerdo con normas de Auditoría generalmente aceptadas. Estas normas requieren de la ejecución de una Auditoría que tenga como objetivo obtener una seguridad razonable y determinar si los Estados Financieros se encuentran libres de errores importantes. La Auditoría incluye aquellas pruebas de los Registros de Contabilidad y otros procedimientos de Auditoría que respaldan las transacciones registradas y su relación con los Estados Financieros. La Auditoría también incluye la determinación del uso de los principios de contabilidad generalmente aceptados y las normas de contabilidad establecidas por la Superintendencia de Compañías, de las estimaciones importantes realizadas por la compañía; así como la evaluación en conjunto de la presentación de los Estados Financieros. La Auditoría efectuada establece bases razonables para mi opinión.

En mi opinión los Estados financieros antes mencionado Presentan Razonablemente la Situación Financiera de la compañía **SERVICIOS PREDIALES SERPRED S.A.**, al 31 de Diciembre del 2003, el Resultado de sus Operaciones y los cambios en sus Flujos de Efectivo de conformidad con los principios de contabilidad generalmente aceptados.



C. P. A. Carlos A. Hidalgo Reto
SC-RNAE No. 038
RNC No. 9104

Guayaquil, Febrero 10 del 2004

SERVICIOS PEDIALES SERPRED S.A.
BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003
EXPRESADO EN DOLARES

	Notas	
ACTIVO		
Corriente		
Cuentas por Cobrar	2	961.226
Total Activo Corriente		<u>961.226</u>
Otros Activos	3	234.369
Total Activo		<u><u>1.195.595</u></u>

SERVICIOS PEDIALES SERPRED S.A.
BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003
EXPRESADO EN DOLARES

	Notas	
PASIVO Y PATRIMONIO		
Corriente		
Obligaciones por Pagar	4	107.323
Cuentas por Pagar	5	590.691
Total Pasivo Corriente		<u>698.014</u>
Largo Plazo	4	306.434
Total Pasivo		<u>1.004.448</u>
Patrimonio		
Capital Social	6	8.028
Reserva de Capital		890.793
Resultados Acumulados		-783.697
Utilidad del Ejercicio		76.023
Total Patrimonio		<u>191.147</u>
Total Pasivo y Patrimonio		<u>1.195.595</u> =====

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros

SERVICIOS PEDIALES SERPRED S.A.
ESTADO DE RESULTADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003
EXPRESADO EN DOLARES

INGRESOS

Varios	201.505
--------	---------

EGRESOS

GASTOS

Administrativos	-66.796
Financieros	-55.206
Otros Egresos	-3.480

Total Gastos	125.482
---------------------	----------------

Utilidad del Ejercicio	<u>76.023</u>
------------------------	---------------

SERVICIOS PREDIALES SERPRED S.A.
ESTADO DEL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003
EXPRESADO EN DOLARES

Capital Social

Saldo al Inicio y final del Año	8.028 =====
---------------------------------	----------------

Reserva de Capital

Saldo al Inicio y Final del Año	890.793 =====
---------------------------------	------------------

Resultados Acumulados

Resultados Años Anteriores	-783.697
Utilidad del Ejercicio	76.023

Total	-707.674 =====
--------------	--------------------------

Total Patrimonio de los Accionistas	191.147 =====
--	-------------------------

SERVICIOS PEDIALES SERPRED S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003
EXPRESADO EN DOLARES

Utilidad del Ejercicio	76.023
Ajuste para Conciliar la Utilidad Neta	
(Aumento) Disminución en:	
Cuentas por Cobrar	-141.440
Otros Activos	-107.978
Aumento (Disminución) en:	
Cuentas por Pagar	51.092
Total Ajustes	-198.326
Efectivo Provisto para Operaciones	-122.303
Utilización Reservas	-289.582
Aumento Deuda Corto Plazo	107.323
Aumento Deuda Largo Plazo	304.562
Efectivo al Inicio y Final del Año	<u>0</u>

**SERVICIOS PREDIALES SERPRED S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003**

1. RESUMEN DE POLITICAS IMPORTANTES DE CONTABILIDAD

SERVICIOS PREDIALES SERPRED S.A., es una empresa cuya actividad es la Compra y Venta Y administración de propiedades inmobiliarias. Sus principales políticas de contabilidad se detallan a continuación:

a) Base de presentación de los Estados Financieros

Los estados financieros adjuntos hasta el 31 de Diciembre del 2003 fueron preparados de acuerdo con normas y prácticas contables establecidas ó autorizadas por la Superintendencia de Compañías.

b) Cargos Diferidos

Amortización 20% Anual

(Expresado en Dolares)

2. CUENTAS POR COBRAR

Intercompañías: Boyalur S. A.	46.757
ABP Corp	200.000
Intermop S. A.	714.469

Total	961.226
	=====

Las Intercompañías no devenga interés ni rendimiento

3. OTROS ACTIVOS

Cargos Diferidos	292.961
(-) Amortización Acumulada	-58.592

Neto	234.369
	=====

4. OBLIGACIONES POR PAGAR

Corto Plazo	
Banco Bolivariano	
Porción Corriente	107.323

Largo Plazo	
Banco Bolivariano	
Vence 15/08/2005 Interés 15%	304.562
Aporte Aumento Capital	1.872

Total Largo Plazo	306.434

Total Obligaciones	413.757
	=====

5. CUENTAS POR PAGAR

Intercompañías: Benconacor S. A.	509.983
Urbicor S. A.	34.370
Raiprosa	40.756
Impuestos	2.118
Otros	3.464

Total	590.691
	=====

Las Intercompañías no devengan interés ni rendimiento

6. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de Diciembre del 2003, el Capital Social consiste de 8.028 Acciones Ordinarias.

7. RESERVA LEGAL

La Ley de Compañías del Ecuador, exige que las Compañías Sociedad Anónima transfieran a Reserva Legal un porcentaje no menor del 10% de las utilidades del ejercicio, hasta igualar por lo menos el 50% del Capital Social. Dicha Reserva no está sujeta a distribución, excepto en el caso de la liquidación de la compañía pero puede ser utilizada para aumento de capital o para cubrir pérdidas en las operaciones.

8. 15% PARTICIPACION TRABAJADORES

La compañía no tiene trabajadores, no teniendo base legal para el cálculo.

9. IMPUESTO A LA RENTA

Las Autoridades Fiscales no han revisado las declaraciones del impuesto a la renta presentada por la compañía hasta el 31 de Diciembre de 2002.

10. ACCIONISTAS

Movimiento neto revelado en la Nota 4

11. RELACIONADAS

Intercompañías movimiento neto revelado en las Notas 2 y 5.

12. CUENTAS POR COBRAR Y POR PAGAR CON REAJUSTE PACTADO SOBRE EL CAPITAL

No existen cuentas por cobrar y por pagar con reajuste pactado sobre el capital.

13. PROVISIONES DE IMPUESTOS, BENEFICIOS SOCIALES Y JUBILACION PATRONAL

No hay incrementos significativos en las provisiones de impuestos, beneficios sociales y jubilación patronal, la compañía no tiene trabajadores

14. ACTIVOS Y PASIVOS CONTINGENTES

La compañía no tiene Activos ni Pasivos Contingentes.

15. ACONTECIMIENTOS RELEVANTES HASTA LA FECHA DE EMISION DEL INFORME

No existen acontecimientos relevantes hasta la fecha del informe.

16. COMENTARIOS SOBRE RECOMENDACIONES AÑOS ANTERIORES

La compañía tiene un buen Control Interno.