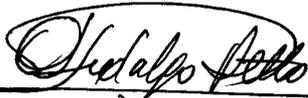


**A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS DE  
PREDIALQU S. A.**

He examinado el Balance General de la compañía **PREDIALQU S. A.**, al 31 de Diciembre del 2002, 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 incluyo 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 incluyo 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 mencionados presentan razonablemente la Situación Financiera de **PREDIALQU S. A.**, al 31 de Diciembre del 2002, 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, Abril 11 del 2003



- 2 Mayo 2003

**PREDIALQU S. A.**  
**BALANCE GENERAL**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002**  
**EXPRESADO EN DOLARES**

	Notas	
<b>ACTIVO</b>		
<b>Corriente</b>		
Cuentas por Cobrar	2	1.090
<b>Total Activo Corriente</b>		<u>1.090</u>
Propiedad y Equipos Neto	3	917.238
Otros Activos	4	213.079
<b>Total Activo</b>		<u><u>1.131.407</u></u>

- 2 MAYO 2003

**PREDIALQU S. A.**  
**BALANCE GENERAL**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002**  
**EXPRESADO EN DOLARES**

	Notas	
<b>PASIVO Y PATRIMONIO</b>		
<b>Corriente</b>		
Cuentas por Pagar	5	34.988
<b>Total Pasivo Corriente</b>		<u>34.988</u>
<b>Patrimonio</b>		
Capital Social	6	1.250
Reserva Legal	7	36
Reserva Facultativa		417
Reserva de Capital		26.327
Reserva de Valuación		1.067.231
Resultados Años Anteriores		933
Utilidad del Ejercicio		225
<b>Total Patrimonio</b>		<u>1.096.419</u>
<b>Total Pasivo y Patrimonio</b>		<u><u>1.131.407</u></u>

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros



- 2 MAYO 2003

**PREDIALQU S. A.**  
**ESTADO DE RESULTADOS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002**  
**EXPRESADO EN DOLARES**

<b>INGRESOS</b>	Notas	
Ventas		102.000
 <b>GASTOS</b>		
Administrativos		-101.700
<b>Total Gastos</b>		<u>-101.700</u>
Utilidad Antes 15% Participación Trabajadores		<u>300</u>
Utilidad Antes Impuesto Renta		300
Impuesto Renta	8	-75
Utilidad Después Impuesto Renta		<u><u>225</u></u>

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros



- 2 MAYO 2003

**PREDIALQU S. A.**  
**ESTADO DE PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002**  
**EXPRESADO EN DOLARES**

**CAPITAL SOCIAL**

Saldo al Inicio y final del Año 1.250

**RESERVA LEGAL**

Saldo al Inicio y Final del Año 36

**RESERVA DE CAPITAL**

Saldo al Inicio y Final del Año 26.327

**RESERVA DE VALUACION**

Saldo al Inicio y Final del Año 1.067.231

**RESULTADOS ACUMULADOS**

Años Anteriores 933  
Reserva Facultativa 417  
Resultado del Ejercicio 225

**Total** 1.575

**Total Patrimonio de los Accionistas** 1.096.419

**PREDIALQU S. A.**  
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002**  
**EXPRESADO EN DOLARES**

Utilidad del Ejercicio	225
Ajuste para Conciliar la Utilidad Neta	
Depreciaciones y Amortizaciones	87.356
(Aumento) Disminución en:	
Otros Activos	-87.656
Aumento (Disminución) en:	
Cuentas por Pagar	75
	-----
Efectivo al Inicio y Final del Año	0
	==

**PREDIALQU S. A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002**

**1. RESUMEN DE POLITICAS IMPORTANTES DE CONTABILIDAD**

**PREDIALQU S. A.**, es una Compañía Inmobiliaria. 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 2002 fueron preparados de acuerdo con normas y prácticas contables establecidas ó autorizadas por la Superintendencia de Compañía.

**b) Propiedad**

La Propiedad se haya registrada al costo de adquisición, más las Revalorizaciones, la Reexpresión monetaria y la NEC 17, efectuada de acuerdo a disposiciones legales. Las renovaciones y mejoras importantes se capitalizan, mientras que los reemplazos menores y mantenimientos que no alargan la vida útil del activo se cargan a gastos.

**c) Depreciaciones**

Edificios Instalaciones	5%
-------------------------	----

(Expresado en Dólares)

**2. CUENTAS POR COBRAR**

Impuestos 1.090

=====

**3. PROPIEDAD Y EQUIPOS**

	Saldo al 31/12/2001	Incremento	Saldo al 31/12/2002
Edificio	1.875.632	0	1.875.632
Depreciación Acumulada	-871.038	-87.356	-958.394
<b>Neto</b>	<u>1.004.594</u>	<u>-87.356</u>	<u>917.238</u>

**4. OTROS ACTIVOS**

Relacionadas: Worldstores 213.079

=====

La Relacionada se maneja bajo el sistema de cuenta corriente y no generan rendimiento.

**5. CUENTAS POR PAGAR**

Impuestos 12.475

Relacionadas: Credicosa 22.513

**Total** 34.988

=====

La Relacionada se maneja bajo el sistema de cuenta corriente y no generan rendimiento.

**6. CAPITAL SOCIAL**

Al 31 de Diciembre de 2002, el Capital Social consiste de 125 acciones ordinarias.

## **7. RESERVA LEGAL**

La Ley de Compañía exige que las compañías anónimas transfieran a Reserva Legal un porcentaje no menor del 10% de las utilidades hasta igualar por lo menos el 50% del Capital Social de la compañía. Dicha reserva no está sujeta a distribución excepto en el caso de liquidación de la compañía, pero puede ser utilizada para aumento de capital o para cubrir pérdidas en las operaciones. Al 31 de Diciembre del 2002 se encuentra pendiente la apropiación correspondiente a la utilidades del ejercicio terminado en esa fecha por un máximo de US\$ 30.00.

## **8. 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 del 2001.

## **9. ACCIONISTAS**

La compañía no ha entregado ni recibido préstamos de los Accionistas.

## **10. RELACIONADAS**

Movimiento neto revelado en las notas 4 y 5.

## **11. 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.

## **12. PROVISIONES DE IMPUESTOS, BENEFICIOS SOCIALES Y JUBILACION PATRONAL**

No hay incrementos significativos en las provisiones de impuestos, beneficios sociales y jubilación patronal.

## **13. ACTIVOS Y PASIVOS CONTINGENTES**

No se registran activos y pasivos contingentes.

## **14. ACONTECIMIENTOS RELEVANTES HASTA LA FECHA DE EMISION DEL INFORME**

No existieron acontecimientos relevantes hasta la fecha de emisión del informe.

## **15. COMENTARIOS SOBRE RECOMENDACIONES AÑOS ANTERIORES**

La compañía tiene un buen control interno.