

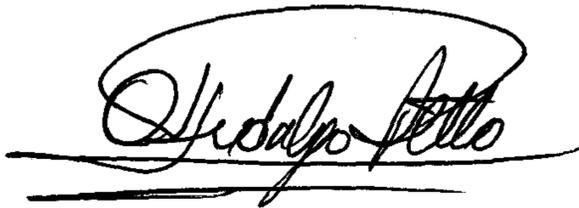
C.P.A. Carlos A. Hidalgo Reto
AUDITOR EXTERNO INDEPENDIENTE

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

He examinado el Balance General de **PREDIALQU 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 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 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, Abril 19 del 2004

PREDIALQU S. A.
BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003
EXPRESADO EN DOLARES

	Notas	
ACTIVO		
Corriente		
Cuentas por Cobrar	2	304.552
Total Activo Corriente		<u>304.552</u>
Propiedad y Equipos Neto	3	796.501
Total Activo		<u><u>1.101.053</u></u>

PREDIALQU S. A.
BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003
EXPRESADO EN DOLARES

	Notas	
PASIVO Y PATRIMONIO		
Corriente		
Cuentas por Pagar	4	3.900
Total Pasivo Corriente		<u>3.900</u>
Patrimonio		
Capital Social	5	1.250
Reserva Legal	6	200
Reserva Facultativa		478
Reserva de Capital		26.327
Reserva de Valuación		1.067.231
Resultados Años Anteriores		933
Utilidad del Ejercicio		734
Total Patrimonio		<u>1.097.153</u>
Total Pasivo y Patrimonio		<u><u>1.101.053</u></u>

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros

PREDIALQU S. A.
ESTADO DE RESULTADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003
EXPRESADO EN DOLARES

INGRESOS	Notas	
Arriendos		163.200
GASTOS		
Administrativos		-160.922
Total Gastos		<u>160.922</u>
Utilidad Antes 15% Participación Trabajadores		2.278
Utilidad Antes Impuesto Renta		2.278
Impuesto Renta	7	<u>-1.544</u>
Utilidad Después Impuesto Renta		<u>734</u> =====

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros

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

CAPITAL SOCIAL

Saldo al Inicio y final del Año	1.250
	=====

RESERVA LEGAL

Saldo al Inicio del Año	36
Incremento	164

Saldo al Final del Año	200
	=====

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	478
Resultado del Ejercicio	734

Total	2.145
	=====

Total Patrimonio de los Accionistas	1.097.153
	=====

PREDIALQU S. A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003
EXPRESADO EN DOLARÉS

Utilidad del Ejercicio	734
Ajuste para Conciliar la Utilidad Neta	
Depreciaciones y Amortizaciones	120.737
(Aumento) Disminución en:	
Cuentas por Cobrar	-303.462
Otros Activos	213.079
Aumento (Disminución) en:	
Cuentas por Pagar	-31.088
Efectivo al Inicio y Final del Año	----- 0 =====

PREDIALQU S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003

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 2003 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

Relacionada: Credicosa S.A.	294.218
Impuestos	10.334

Total	304.552
	=====

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

3. PROPIEDAD Y EQUIPOS

	Saldo al 31/12/2002	Incremento	Saldo al 31/12/2003
Edificio	1.875.632	0	1.875.632
Depreciación Acumulada	-958.394	-120.737	-1.079.131
	-----	-----	-----
Neto	917.238	-120.737	796.501
	=====	=====	=====

4. CUENTAS POR PAGAR

Impuestos	3.200
Otros	700

Total	3.900
	=====

5. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de Diciembre de 2003, el Capital Social consiste de 125 acciones ordinarias.

6. 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 2003 se encuentra pendiente la apropiación correspondiente a las utilidades del ejercicio terminado en esa fecha por un máximo de US\$ 228.00.

7. 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 2002.

8. ACCIONISTAS

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

9. RELACIONADAS

Movimiento neto revelado en la nota 2.

10. 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.

11. PROVISIONES DE IMPUESTOS, BENEFICIOS SOCIALES Y JUBILACION PATRONAL

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

12. ACTIVOS Y PASIVOS CONTINGENTES

No se registran activos y pasivos contingentes.

13. ACONTECIMIENTOS RELEVANTES HASTA LA FECHA DE EMISION DEL INFORME

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

14. COMENTARIOS SOBRE RECOMENDACIONES AÑOS ANTERIORES

La compañía tiene un buen control interno.