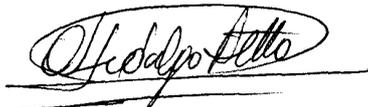


**A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS DE
PREDIALQU S. A.**

He examinado el Balance General de PREDIALQU S. A., al 31 de Diciembre del 2004, 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 2004, 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, Marzo 15 del 2005



PREDIALQU S. A.
BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004
EXPRESADO EN DOLARES

	Notas	
ACTIVO		
Corriente		
Cuentas por Cobrar	2	399.839
Total Activo Corriente		<u>399.839</u>
Propiedad y Equipos Neto	3	702.462
Total Activo		<u><u>1.102.301</u></u>

PREDIALQU S. A.
BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004
EXPRESADO EN DOLARES

Notas

PASIVO Y PATRIMONIO

Corriente

Cuentas por Pagar		1.872
15% Participación Trabajadores		624

Total Pasivo Corriente		2.496

Patrimonio

Capital Social	4	1.250
Reserva Legal	5	400
Reserva Facultativa		1.945
Reserva de Capital		26.327
Reserva de Valuación		1.067.231
Utilidad del Ejercicio		2.652

Total Patrimonio		1.099.805

Total Pasivo y Patrimonio		1.102.301
		=====

Véanse las Notas que acompañan a los Estados Financieros

PREDIALQU S. A.
ESTADO DE RESULTADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004
EXPRESADO EN DOLARES

	Notas	
INGRESOS (EGRESOS)		
Administrativos		-97.840
Otros Ingresos (Egresos)		102.000
Utilidad Antes 15 % Trabajadores		4.160
15% Participación trabajadores	6	-624
Utilidad Antes Impuesto a la Renta		3.536
Impuesto a la Renta	7	-884
Utilidad Después de Impuesto a la Renta		2.652

Véanse las Notas que acompañan a los Estados Financieros

PREDIALQU S. A.
ESTADO DE PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004
EXPRESADO EN DOLARES

CAPITAL SOCIAL

Saldo al Inicio y Final del Año	1.250 =====
---------------------------------	----------------

RESERVA LEGAL

Saldo al Inicio del Año	200
Incremento	200 -----
Saldo al Final del Año	400 =====

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

Reserva Facultativa	1.945
Utilidad del Ejercicio	2.652 -----
Total	4.597 =====

Total Patrimonio de los Accionistas	1.099.805 =====
--	---------------------------

PREDIALQU S. A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004
EXPRESADO EN DOLARES

Utilidad del Ejercicio	2.652
Depreciaciones y Amortizaciones	94.038
(Aumento) Disminución en:	
Cuentas por Cobrar	-95.959
Dividendos	-973
Aumento (Disminución) en:	
Cuentas por Pagar	242
Efectivo al Inicio y Final del Año	----- 0 ===

PREDIALQU S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004

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 2004 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 e Instalaciones	5%
---------------------------	----

(Expresado en Dólares)

2. CUENTAS POR COBRAR

Relacionadas: Credicosa	387.107
Impuestos	12732

Total	399.839
	=====

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

3. PROPIEDAD Y EQUIPOS

	SALDO AL 31/12/2003	INCREMENTO	SALDO AL 31/12/2004
Edificio	1.875.632	0	1.875.632
Depreciación Acumulada	-1.079.131	-94.038	-1.173.169
	-----	-----	-----
Neto	796.501	-94.038	702.463
	=====	=====	=====

4. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de Diciembre de 2004, el Capital Social consiste de 125 acciones ordinarias.

5. 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 2004 se encuentra pendiente la apropiación correspondiente a las utilidades del ejercicio terminado en esa fecha por un máximo de US\$ 265.00.

6. 15% PARTICIPACIÓN TRABAJADORES

De acuerdo a las regulaciones existentes en las leyes laborales, de la República del Ecuador, la compañía debe distribuir a sus trabajadores el 15% de la utilidad, calculada antes del Impuesto a la Renta.

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 2003.

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, la Compañía no tiene empleados.

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.