



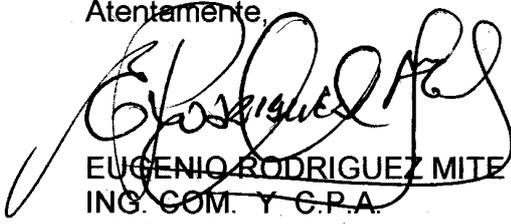
EUGENIO RODRIGUEZ MITE
ASESOR FINANCIERO - AUDITOR INDEPENDIENTE
GUAYAQUIL - ECUADOR

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

**AL ACCIONISTA DE
PREDIAL DIANA MARÍA S. A. - PREDIMASA**

- 1.- He auditado el balance general adjunto de PREDIAL DIANA MARÍA S. A.- PREDIMASA al 31 de diciembre del 2001 y los correspondientes estados de resultados, de evolución del patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha. Dichos estados financieros son responsabilidad de la gerencia de la Compañía. Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre dichos estados financieros basada en mi auditoría.
- 2.- La auditoría fue efectuada de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en el Ecuador. Dichas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen errores importantes. Una auditoría incluye el examen, a base de pruebas selectivas, de la evidencia que sustenta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Incluye también la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones importantes hechas por la gerencia, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Considero que mi auditoría provee una base razonable para mi opinión.
- 3.- En mi opinión, los referidos estados financieros, descritos en el párrafo 1, presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera de PREDIAL DIANA MARÍA S. A.- PREDIMASA al 31 de diciembre del 2001, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con principios y prácticas de contabilidad generalmente aceptadas en el Ecuador.

Atentamente,



EUGENIO RODRIGUEZ MITE
ING. COM. Y C.P.A.
SC-RNAE 200 - RN 10754
Marzo 15 del 2002

PREDIAL DIANA MARÍA S. A. – PREDIMASA
BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001
EXPRESADOS EN DOLARES DE E.U.A.

ACTIVOS

ACTIVOS CORRIENTES

EFFECTIVO EN CAJA Y BANCOS	29,306
CUENTAS POR COBRAR	34,568
OTROS ACTIVOS	<u>21,373</u>
TOTAL DE ACTIVOS CORRIENTES	85,247

INVERSIONES EN ACCIONES	3,934,542
PROPIEDADES Y EQUIPOS, NETOS	75,428
CUENTAS POR COBRAR A COMPAÑIAS RELACIONADAS	<u>43,064</u>
TOTAL DEL ACTIVO NO CORRIENTE	<u>4,053,034</u>

TOTAL DE ACTIVOS	<u><u>4,138,281</u></u>
-------------------------	--------------------------------

PASIVOS Y PATRIMONIO DEL ACCIONISTA

PASIVOS CORRIENTES

CUENTAS POR PAGAR A ACCIONISTA	185,071
ANTICIPOS DE DIVIDENDOS EN EFECTIVO	175,192
OTRAS CUENTAS POR PAGAR	<u>9,499</u>
TOTAL PASIVOS	369,762

PATRIMONIO DEL ACCIONISTA

CAPITAL SOCIAL	1,600
RESERVA DE CAPITAL	437,736
RESERVA LEGAL	8,186
RESERVA FACULTATIVA	70,964
SUPERÁVIT ESPECIAL	1,984
UTILIDADES POR REALIZAR	2,957,596
UTILIDADES DEL EJERCICIO	<u>290,453</u>
TOTAL DEL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS	<u>3,768,519</u>
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO DEL ACCIONISTA	<u><u>4,138,281</u></u>

LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

PREDIAL DIANA MARÍA S. A. – PREDIMASA
ESTADO DE RESULTADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001
EXPRESADO EN DOLARES DE E.U.A.

INGRESOS	
DIVIDENDOS EN EFECTIVO	346,512
ARRIENDOS	<u>6,240</u>
TOTAL DE INGRESOS	352,752
GASTOS	
GENERALES Y MANTENIMIENTO DE INMUEBLES	20,660
ADMINISTRATIVOS	<u>34,784</u>
TOTAL DE GASTOS	<u>55,444</u>
UTILIDADES EN OPERACIÓN	297,308
OTROS EGRESOS	<u>6,855</u>
UTILIDADES DEL EJERCICIO	290,453
	=====

LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

))

PREDIAL DIANA MARIA S.A. (PREDIMASA)
ESTADO DE EVOLUCION PATRIMONIAL
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001
EXPRESADOS EN DOLARES DE E.U.A.

	Capital Social	Reserva De Capital	Reserva Legal	Reserva Facultativa	Superavit Especial	Utilidades no Realizadas	Resultados Acumulados	Utilidades del Ejercicio	TOTAL
SALDO AL 31 - 12 - 2000	1,600	440,143	8,186	70,964	1,984	1,110,079	322,112	-	1,955,068
ABSORCION DE PERDIDAS ACUMULADAS		-2407.12					2,407		0
PAGO DE DIVIDENDOS EN EFECTIVO							-324,519		-324,519
DIVIDENDOS RECIBIDOS EN ACCIONES						1,847,517			1,847,517
UTILIDADES DEL EJERCICIO								290,453	290,453
SALDO AL 31 - 12 - 2001	<u>1,600</u>	<u>437,736</u>	<u>8,186</u>	<u>70,964</u>	<u>1,984</u>	<u>2,957,596</u>	<u>0</u>	<u>290,453</u>	<u>3,768,519</u>

LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

PREDIAL DIANA MARÍA S. A. – PREDIMASA
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001
EXPRESADO EN DOLARES DE E.U.A.

FLUJOS DE EFECTIVO PROVENIENTES (UTILIZADOS)
EN ACTIVIDADES DE OPERACION

EFECTIVO RECIBIDO DE CLIENTES	353,896
EFECTIVO PAGADO A PROVEEDORES Y TRABAJADORES	(88,680)
DIVIDENDOS RECIBIDOS	(146,401)
OTROS GASTOS, NETO	(6,855)
ANTICIPO DE DIVIDENDOS RECIBIDOS EN EFECTIVO	175,192

EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	287,152
--	----------------

FLUJOS DE EFECTIVO PROVENIENTE (UTILIZADO)
EN ACTIVIDADES DE INVERSION

ADQUISICIÓN DE INVERSIONES	(443,040)
----------------------------	-----------

EFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	(443,040)
--	------------------

FLUJO DE EFECTIVO PROVENIENTE (UTILIZADO)
EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO

AUMENTO EN OTROS PRÉSTAMOS POR PAGAR	185,071
--------------------------------------	---------

EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES. DE FINANCIAMIENTO	185,071
--	----------------

EFEECTO DE LAS VARIACIONES DE EFECTIVO
Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

AUMENTO NETO DURANTE EL AÑO	29,183
SALDO AL INICIO DEL AÑO	123

SALDO AL FINAL DEL AÑO	29,306
-------------------------------	---------------

LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIERO

**RECONCILIACIÓN DEL RESULTADO NETO DEL AÑO
CON EL EFECTIVO PROVENIENTE (UTILIZADO)
EN ACTIVIDADES DE OPERACION**

UTILIDADES DEL EJERCICIO	<u>290,453</u>
AJUSTES PARA RECONCILIAR EL RESULTADO DEL AÑO CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE (UTILIZADO) EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	
DEPRECIACIÓN DE PROPIEDADES - ADMINISTRACIÓN	14,685
INCREMENTO EN VALOR PATRIMONIAL DE COMPAÑIAS RELACIONADAS NETO DE DIVIDENDOS RECIBIDOS	(146,401)
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:	
CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES	42,865
GASTOS ANTICIPADOS	4,142
OTROS ACTIVOS CORRIENTES	(21,373)
CUENTAS POR COBRAR - LARGO PLAZO	(43,064)
CUENTAS POR PAGAR	4,709
ANTICIPOS DE CLIENTES	1,342
UTILIDADES ANTICIPADAS	175,192
GASTOS ACUMULADOS	<u>(35,399)</u>
TOTAL DE AJUSTES	<u>(3,301)</u>
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	<u><u>287,152</u></u>

LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIERO

PREDIAL DIANA MARÍA S. A. – PREDIMASA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001
EXPRESADOS EN DOLARES DE E.U.A.

1.- OPERACIONES

La actividad principal de la Compañía es realizar inversiones y ser una tenedora de acciones en compañías.

Como resultado de la recesión económica de los últimos años debido principalmente al deterioro de la capacidad productiva de los sectores económicos del país, el Gobierno Ecuatoriano aprobó un proceso de dolarización de la economía fijando como moneda de curso legal en el país el dólar de los Estados Unidos de América. Consecuentemente, a partir del 1 de abril del 2000, la Contabilidad registra las transacciones en U.S. dólares.

Si bien el proceso de dolarización incorpora el dólar de los Estados Unidos de América como una moneda estable, la variación en los índices de precios al consumidor (Véase Nota 3) en la República del Ecuador, ha tenido como efecto incrementar ciertos importes incluidos en los estados financieros adjuntos por el año terminado el 31 de diciembre del 2001. Por lo tanto, el análisis de los estados financieros debe hacerse considerando tal circunstancia.

2.- POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Las políticas contables de la Compañía son las establecidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador y autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador. Estas políticas están basadas en las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) y determinadas prácticas emitidas por la misma Superintendencia, las cuales requieren que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

A continuación se resumen las principales políticas y prácticas contables seguidas por la Compañía en la preparación de sus estados financieros:

CAJA Y SUS EQUIVALENTES

Representan el efectivo disponible y los saldos en bancos valores de libre disposición por parte de la Compañía.

INGRESOS

Se originan principalmente por los dividendos en efectivo recibidos por las inversiones en acciones de compañías y por las facturas emitidas por los arriendos de bienes inmuebles.

VALUACIÓN DE PROPIEDADES Y EQUIPOS

Las propiedades y equipos están registradas a una base que se asemeja al costo histórico.- El costo de reparación y mantenimiento, incluyendo la reposición de partidas menores, se

cargan a los resultados del año a medida que incurren. Las provisiones para depreciación se cargan a los resultados del año.

El costo de propiedades y equipos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta en función de los años de vida útil estimada de 20 para edificio, 10 para muebles y enseres y 5 para vehículos y equipo de computación.

VALUACIÓN DE INVERSIONES EN ACCIONES

Las inversiones en acciones están registradas a una base que se asemeja al costo histórico más dividendos en acción, que no excede el valor patrimonial proporcional de la compañía emisora.

DIVIDENDOS EN ACCIONES.

Los dividendos en acciones emitidos por compañías inscritas en la Bolsa de Valores, se registran como aumento del patrimonio de los accionistas en la cuenta utilidades por realizar.

3. INDICES DE PRECIOS AL CONSUMIDOR

El siguiente cuadro presenta información relacionada con el porcentaje de variación anual en los índices de precios al consumidor preparado por el Instituto Nacional de Estadística y Censos.

<u>Año Terminado</u> <u>A Diciembre 31</u>	<u>Variación</u> <u>Porcentual</u>
1998	45
1999	61
2000	91
2001	22

4.- CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2001, las cuentas por cobrar consistían en:

LA FERRETERA C.A. - COMPAÑÍA SUBSIDIARIA	33,068
CONDominio LA BALSILLA	<u>1,500</u>
	34,568
	=====

Durante el año, se efectuaron las siguientes transacciones con las compañías relacionadas:

PRÉSTAMOS RECIBIDOS	194,861
PRÉSTAMOS ENTREGADOS	76,132
INGRESOS POR ARRIENDO	6,240
GASTOS POR SERVICIOS	2,726

5.- OTROS ACTIVOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre del 2001, los Otros Activos Corrientes consistían en:

ANTICIPOS DE IMPUESTOS	17,709
SEGUROS PAGADOS POR ANTICIPADO	<u>3,664</u>
	<u><u>21,373</u></u>

6.- INVERSIONES EN ACCIONES

a) Al 31 de diciembre del 2001, las Inversiones en Acciones consistían en:

COMPAÑÍAS EMISORAS	% DE INVERSION	INVERSIONES EN ACCIONES	VALOR
			PATRIMONIAL PROPORCIONAL
SOCIEDAD AGRÍCOLA E INDUSTRIAL SAN CARLOS S. A.	9,64	2,760,237	5,036,409
INVERSANCARLOS S. A.	2,92	790,092	1,575,305
LA FERRETERA C. A. AGRÍCOLA E INDUSTRIAL PRIMOBANANO S. A.	100	124,510	107,280
AGRÍCOLA LAS VILLAS S. A.	50	114,848	153,134
AGRÍCOLA LAS VILLAS S. A.	50	54,105	53,739
SOCIEDAD FIDUCIARIA E INMOBILIARIA C. A.	50	37,855	191,418
VALORES Y ADMINISTRACIONES S. A.	50	30,306	71,130
GAMAUNIÓN S. A.	50	12,784	127,538
LOS FERRES S. A.	50	3,702	2,112
SOCIEDAD AGRÍCOLA IREBAR CIA. LTDA.	50	2,863	3,393
LA FERRETERA CIA. LTDA.	100	<u>3,240</u>	5,184
		<u><u>3,934,542</u></u>	

b) Los estados financieros auditados de Agrícola e Industrial Primobanano S. A., Sociedad Fiduciaria e Inmobiliaria C. A., La ferretera C. A., y Gamaunión S. A. y no auditados de Agrícola Las Villas S. A., Valores y Administraciones S. A., Los Ferres S. A., Sociedad Agrícola Irebar Cia. Ltda., y La Ferretera Cia. Ltda., al 31 de diciembre del 2001 y por el año terminado en esa fecha, muestran las siguientes cifras importantes:

COMPAÑÍAS EMISORAS	Total de Activos	Total de Pasivos	Patrimonio	Total de Ingresos	Utilidad
			de Accionistas		(Perdida) Neta
AGRÍCOLA E INDUSTRIAL PRIMOBANANO S.A.	468,729	53,449	415,280	1,136,798	89,503
AGRÍCOLA LAS VILLAS S. A.	113,014	5,536	107,478	110,535	(6)
SOC.FIDUCIARIA E INMÓBIL.IARIA C. A.	1,390,694	1,071,700	118,994	1,136,798	(197,343)
VALORES Y ADMINISTRACIONES S. A.	178,067	35,807	142,260	325,934	14,905
LA FERRETERA C.A.	822,724	715,278	107,446	816,701	(87,394)
GAMAUNIÓN S.A.	1,149,617	894,541	255,076	705,778	4,717
LOS FERRES S.A.	4,226	723	3,503	0	(721)
SOCIEDAD AGRÍCOLA IREBAR C. LTDA.	7,077	323	6,7754	10,330	(35)
LA FERRETERA C. LTDA.	148,727	186,392	(37,665)	260,041	(48,031)

6.- INVERSIONES EN ACCIONES (continuación)

- c) De conformidad con Normas Internacionales de Contabilidad (NIC), son necesarios y apropiados estados financieros consolidados con las compañías subsidiarias y con las inversiones en acciones en compañías relacionadas, donde exista influencia predominante, las inversiones deben ser registradas por el método del valor patrimonial proporcional, para presentar razonablemente la situación financiera de la Compañía, los resultados de las operaciones y los flujos de efectivo.

De acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), existentes hasta el 31 de Diciembre del 2001, no existía la obligación de realizar estos ajustes.

- d) Para el año 2002 están vigentes en el Ecuador, nuevas Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) que exigen la aplicación de la consolidación de los estados financieros y de otros conceptos relacionados a las inversiones en acciones, conceptos semejantes a las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC).

El último Reglamento para la aplicación de la Ley de Régimen Tributario y sus Reformas, en el título primero, capítulo primero, artículo cuarto, de Los Contribuyentes Relacionados, considera también los conceptos de sociedad matriz y sus sociedades filiales o subsidiarias, de conformidad con los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados antes expuestos.

7.- PROPIEDADES Y EQUIPOS

al 31 de diciembre del 2001, el movimiento y los saldos de propiedades y equipos, consistían en :

	Saldos al		Saldos al
COSTOS	31/12/2000	Adiciones	31/12/2001
TERRENOS	9,533	0	9,533
EDIFICIOS	109,886	0	109,886
MUEBLES Y ENSERES	3,722	0	3,722
VEHÍCULOS	81,709	0	81,709
EQUIPOS DE COMPUTACIÓN	<u>2,106</u>	<u>0</u>	<u>2,106</u>
	206,956	0	206,956
DEPRECIACIONES ACUMULADAS			
EDIFICIOS	40,130	5,494	45,624
MUEBLES Y ENSERES	2,391	372	2,763
VEHÍCULOS	73,304	8,398	81,702
EQUIPOS DE COMPUTACIÓN	<u>1,018</u>	<u>421</u>	<u>1,439</u>
	<u>116,843</u>	<u>14,685</u>	<u>131,528</u>
	90,113	(14,685)	75,428

8.- CUENTAS POR COBRAR A COMPAÑÍAS RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2001, Las Cuentas por Cobrar a Compañías Relacionadas a largo plazo consistían en:

LA FERRETERA C.A.	35,015
VALORES Y ADMINISTRACIÓN S.A.	7,008
AGRÍCOLA LAS VILLAS S.A.	<u>1,041</u>
	<u>43,064</u>

9.-CUENTAS POR PAGAR A ACCIONISTA

Al 31 de Diciembre del 2001 Las Cuentas por Pagar a Accionista, correspondían a US 185,071, valores entregados por el Ing. Mariano González Portés, para capital de operaciones.

10.-ANTICIPOS DE DIVIDENDOS EN EFECTIVO

Al 31 de Diciembre del 2001 los Anticipos de Dividendos en Efectivo recibidos por la Compañía correspondientes al período del 2001 y pendientes de liquidar a la fecha del informe del auditor externo, consistían en:

INVERSANCARLOS S.A.	172,901
SOCIEDAD AGRÍCOLA E INDUSTRIAL SAN CARLOS S.A.	<u>2,291</u>
	<u>175,192</u>

11.- CAPITAL SOCIAL

Al 31 de Diciembre del 2001 el Capital Social de La Compañía ascendió a US 1,600 correspondientes a 1,600 acciones ordinarias de US 1.00 cada una.

12.-RESERVA DE CAPITAL

Incluye los valores de las cuentas Reserva por Revalorización del Patrimonio y Reexpresión Monetaria transferidos al 31 de marzo del 2000. Esta reserva puede ser total o parcialmente capitalizada. El saldo de esta cuenta no está disponible para el pago de dividendos en efectivo

13.- RESERVA LEGAL

La ley requiere que se transfiera a la reserva legal por lo menos el 10% de la utilidad neta anual, hasta que la reserva llegue por lo menos al 50% del capital social. Dicha reserva no puede distribuirse como dividendo en efectivo, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede utilizarse para cubrir pérdidas de operaciones o para capitalizarse.

14.- RESERVA FACULTATIVA

La Compañía, mediante resolución de Junta General de Accionistas, creó las Reservas Facultativas con la finalidad de capitalizarlas en algún momento o absorber pérdidas si las hubiera.

15.- IMPUESTO A LA RENTA

a. Situación fiscal

La Compañía ha sido fiscalizada hasta 1991 y no existe glosas pendientes

b.- Tasas de impuesto

El impuesto a la renta se calcula a una tasa del 25% sobre la utilidad impositiva o utilidad gravable.- En el presente ejercicio, la Compañía no tiene utilidades gravables y por lo tanto no causa ningún impuesto a la renta.

c.- Dividendos en efectivo

Los dividendos en efectivo no son tributables.

d.- Conciliación del resultado contable-tributario

Las partidas que principalmente afectaron la utilidad contable con la utilidad fiscal de la compañía, para la determinación del impuesto a la renta fueron las siguientes:

Utilidad antes de provisión para Impuesto a la renta	290,453
Menos - Ingresos no gravables	(346,512)
Más - Gastos no Deducibles en el País	7,880
Más - 5 % Gastos Incurridos para generar Ingresos Exentos	<u>17,326</u>
Utilidad Gravable	(30,853)
Provisión para impuesto a la renta	<u>0</u>