



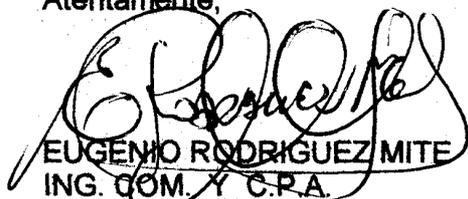
EUGENIO RODRIGUEZ MITE
ASESOR FINANCIERO – AUDITOR INDEPENDIENTE
GUAYAQUIL - ECUADOR

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 2002 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 2002, 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 14 del 2003

PREDIAL DIANA MARÍA S. A. – PREDIMASA
BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002
EXPRESADOS EN DOLARES DE E.U.A.

ACTIVOS

ACTIVOS CORRIENTES

EFECTIVO EN CAJA Y BANCOS	3.686
CUENTAS POR COBRAR A RELACIONADAS	38,831
OTRAS CUENTAS POR COBRAR	89,046
OTROS ACTIVOS	<u>20.782</u>
TOTAL DE ACTIVOS CORRIENTES	152.345

INVERSIONES EN ACCIONES	7.581.058
PROPIEDADES Y EQUIPOS, NETOS	70.263
OTROS ACTIVOS CON COMPAÑIAS RELACIONADAS	<u>214.936</u>
TOTAL DEL ACTIVO NO CORRIENTE	<u>7.866.257</u>
TOTAL DE ACTIVOS	<u>8.018.602</u>

PASIVOS Y PATRIMONIO DEL ACCIONISTA

PASIVOS CORRIENTES

CUENTAS POR PAGAR A ACCIONISTA Y OTROS	170,427
--	---------

PATRIMONIO DEL ACCIONISTA

CAPITAL SOCIAL	1.600
RESERVA DE CAPITAL	437.736
RESERVA LEGAL	37.232
RESERVA FACULTATIVA	70.964
SUPERÁVIT ESPECIAL	1.984
UTILIDADES POR REALIZAR	6.553.645
UTILIDADES DEL EJERCICIO	<u>745.014</u>
TOTAL DEL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS	<u>7.848.175</u>
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO DEL ACCIONISTA	<u>8.018.602</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 2002
EXPRESADO EN DOLARES DE E.U.A.

INGRESOS	
DIVIDENDOS EN EFECTIVO	806.243
ARRIENDOS	<u>7.800</u>
TOTAL DE INGRESOS	814.043
GASTOS	
GENERALES Y MANTENIMIENTO DE INMUEBLES	26.292
ADMINISTRATIVOS	<u>30.908</u>
TOTAL DE GASTOS	<u>57.200</u>
UTILIDADES EN OPERACIÓN	756.843
OTROS EGRESOS	<u>11.829</u>
UTILIDADES DEL EJERCICIO	<u><u>745.014</u></u>

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 2002
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 - 2001	1.600	437.736	8.187	70.964	1.984	2.957.596	290.453	-	3.768.520
TRANSFERENCIA			29.045				-29.045		
PAGO DE DIVIDENDOS EN EFECTIVO							-261.408		-261.408
DIVIDENDOS RECIBIDOS EN ACCIONES						3.596.049			3.596.049
UTILIDADES DEL EJERCICIO								745.014	745.014
SALDO AL 31 - 12 - 2002	1.600	437.736	37.232	70.964	1.984	6.553.645	0	745.014	7.848.175

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 2002
EXPRESADO EN DOLARES DE E.U.A.

FLUJOS DE CAJA PROVENIENTES (UTILIZADOS)	
EN ACTIVIDADES DE OPERACION	
EFFECTIVO RECIBIDO DE CLIENTES	713,816
EFFECTIVO PAGADO A PROVEEDORES Y TRABAJADORES	(56,176)
OTROS INGRESOS (GASTOS), NETO	(11,829)
PARTICIPACIÓN UTILIDADES	<u>(175,192)</u>
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	470,619
FLUJOS DE CAJA PROVENIENTE (UTILIZADO)	
EN ACTIVIDADES DE INVERSION	
ADQUISICIÓN DE PROPIEDADES	(1,401)
INCREMENTO DE OTROS ACTIVOS	(166,296)
ADQUISICIONES DE ACCIONES DE COMPAÑÍAS	<u>(50,466)</u>
EFFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	(218,163)
FLUJO DE CAJA PROVENIENTE (UTILIZADO)	
EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	
AUMENTO (DISMINUCIÓN) EN OTROS PRÉSTAMOS POR PAGAR	(16,668)
DIVIDENDOS EN EFFECTIVO PAGADOS A ACCIONISTAS	<u>(261,408)</u>
EFFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	(278,076)
EFFECTO DE LAS VARIACIONES DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO	
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO:	
DISMINUCIÓN NETA DURANTE EL AÑO	(25,620)
SALDO AL INICIO DEL AÑO	<u>29,306</u>
SALDO AL FINAL DEL AÑO	<u>3,686</u>

LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIERO

PREDIAL DIANA MARÍA S. A. – PREDIMASA
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002
EXPRESADO EN DOLARES DE E.U.A.

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

UTILIDAD DEL EJERCICIO	745,014
AJUSTES PARA RECONCILIAR EL RESULTADO DEL AÑO CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE (UTILIZADO) EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	
DEPRECIACIÓN DE PROPIEDADES	6,566
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:	
CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES	(93,308)
OTROS ACTIVOS CORRIENTES	591
CUENTAS POR COBRAR - LARGO PLAZO	(5,576)
CUENTAS POR PAGAR	(6,139)
ANTICIPOS DE CLIENTES	(1,342)
PARTICIPACIÓN DE UTILIDADES POR PAGAR	(175,192)
GASTOS ACUMULADOS	<u>6</u>
TOTAL AJUSTES	<u>(274,395)</u>
EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	<u><u>470,619</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 2002
EXPRESADOS EN DOLARES DE E.U.A.

1.- OPERACIONES

La Compañía fue constituida el 30 de Julio de 1974 e inscrita en el Registro Mercantil el 24 de Octubre del mismo año.- 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 2002. 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, 5 para vehículos y 3 para equipos 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>
1999	61
2000	91
2001	22
2002	9,5

4.- CUENTAS POR COBRAR A RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2002, las Cuentas por Cobrar a Relacionadas consistían en:

LA FERRETERA C.A.	30,754
SOCIEDAD FIDUCIARIA C.A.	7,849
VALORES Y ADMINISTRACIÓN	<u>228</u>
	<u>38,831</u>

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

PRÉSTAMOS RECIBIDOS	166,296
PRÉSTAMOS ENTREGADOS	162,300
GASTOS POR SERVICIOS ADMINISTRATIVOS	1,689
GASTOS POR SERVICIOS CONTABLES	2,301

5.- OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2002, las Otras Cuentas por Cobrar consistían en:

MARIANO GONZALEZ PORTES- ACCIONISTA	74,828
JUAN LIVINTON YANCHAPAXI	12,418
CONDOMINIO LA BALSILLA	<u>1,800</u>
	<u><u>89,046</u></u>

6.- OTROS ACTIVOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre del 2002, los Otros Activos Corrientes consistían en:

ANTICIPOS DE IMPUESTOS	17,709
SEGUROS PAGADOS POR ANTICIPADO	<u>3,073</u>
	<u><u>20,782</u></u>

7.- INVERSIONES EN ACCIONES

a) Al 31 de diciembre del 2002, las Inversiones en Acciones consistían en:

COMPAÑÍAS EMISORAS	% DE INVERSION	INVERSIONES EN ACCIONES	VALOR PATRIMONIAL PROPORCIONAL
SOCIEDAD AGRÍCOLA E INDUSTRIAL SAN CARLOS S. A.	9,72	5,427,546	6,309,392
INVERSANCARLOS S. A.	8,69	1,745,938	3,220,641
LA FERRETERA C. A.	100	124,510	35,508
AGRÍCOLA E INDUSTRIAL PRIMOBANANO S. A.	50	114,848	375,983
AGRÍCOLA LAS VILLAS S. A.	50	54,105	107,471
SOCIEDAD FIDUCIARIA E INMOBILIARIA C. A.	50	37,855	107,325
VALORES Y ADMINISTRACIONES S. A.	50	53,666	142,137
GAMAUNIÓN S. A.	50	12,784	206,794
LOS FERRES S. A.	50	3,703	3,232
SOCIEDAD AGRÍCOLA IREBAR CIA. LTDA.	50	2,863	6,753
LA FERRETERA CIA. LTDA.	100	<u>3,240</u>	70,080
		<u><u>7,581,058</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 2002 y por el año terminado en esa fecha, muestran las siguientes cifras importantes:

COMPAÑÍAS EMISORAS			Total de	Total de	Patrimonio	Total de	Utilidad
			Activos	Pasivos	de	Ingresos	(Perdida)
					Accionistas		Neta
AGRÍCOLA	E	INDUSTRIAL					
PRIMOBANANO S.A.			424,594	48,611	375,983	1,237,583	43,147
AGRÍCOLA LAS VILLAS S. A.			113,214	5,742	107,472	116,478	(7)
SOC.FIDUCIARIA E INMÓBIL.IARIA C. A			1,285,913	1,178,588	107,325	1,897,493	(11,669)
VALORES Y ADMINISTRACIONES S. A.			180,902	38,765	142,137	387,153	4,340
LA FERRETERA C.A.			775,419	739,911	35,508	819,272	(71,316)
GAMAUNIÓN S.A.			1,057,145	850,351	206,794	766,613	(48,190)
LOS FERRES S.A.			4,226	973	3,232	0	(270)
SOCIEDAD AGRÍCOLA IREBAR C. LTDA.			7,084	332	6,753	10,525	0
LA FERRETERA C. LTDA.			151,787	81,707	70,080	272,976	(58,632)

- c) De acuerdo con la Resolución No 03.Q.ICI-002, emitida por la Superintendencia de Compañías el 11 de Febrero del 2003 y publicada en el R.O. No 33 del 5 de Marzo del 2003, existe la obligación de presentar los Estados Financieros consolidados, de determinadas compañías, de conformidad con la Norma Ecuatoriana de Contabilidad No 19 (NEC 19), a partir del ejercicio económico a cerrarse el 31 de Diciembre del 2003.
- d) 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.

8.- PROPIEDADES Y EQUIPOS

Los saldos de propiedades y equipos, al 31 de diciembre del 2002, y las transacciones durante el año, consistían en :

COSTOS	SALDO AL 31-12-2001	ADICIONES	SALDO AL 31-12-2002
TERRENOS	9.533	0	9.533
EDIFICIOS	109.887	0	109.887
MUEBLES Y ENSERES	3.722	1.401	5.123
VEHÍCULOS	81.709	0	81.709
EQUIPOS DE COMPUTACIÓN	<u>2.106</u>	<u>0</u>	<u>2.106</u>
	206.956	1.401	208.357
DEPRECIACIONES			
EDIFICIOS	45.624	5.494	51.118
MUEBLES Y ENSERES	2.763	398	3.161
VEHÍCULOS	81.702	7	81.709
EQUIPOS DE COMPUTACIÓN	<u>1.439</u>	<u>667</u>	<u>2.106</u>
	<u>131.528</u>	<u>6.566</u>	<u>138.094</u>
	<u>75.428</u>	<u>(5.165)</u>	<u>70.263</u>

9.- OTROS ACTIVOS CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2002, Los Otros Activos con Compañías Relacionadas consistían en:

INVERSIONES EN TRAMITE - LA FERRETERA CIA. LTDA.	166,296
LA FERRETERA C.A.	35,014
LA FERRETERA CIA. LTDA	5,577
VALORES Y ADMINISTRACIÓN S.A.	7,008
AGRÍCOLA LAS VILLAS S.A.	<u>1,041</u>
	<u>214,936</u>

10.- CUENTAS POR PAGAR A ACCIONISTA Y OTROS

Al 31 de Diciembre del 2002 Las Cuentas por Pagar a Accionista y Otros, correspondían a valores entregados por el Ing. Mariano González Portés, principal accionista de la Compañía.- Estos pasivos no generan intereses ni tienen un vencimiento definido.

11.- CAPITAL SOCIAL

Al 31 de Diciembre del 2002 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.- No existen 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	745,014
Menos - Ingresos no gravables-Dividendos en Efectivo	(806,322)
Más - Gastos no Deducibles en el País	11,388
Más - 5 % Gastos Incurridos para generar Ingresos Exentos	<u>40,316</u>
Pérdida para efectos fiscales	(9,604)
Provisión para impuesto a la renta	<u>0</u>