



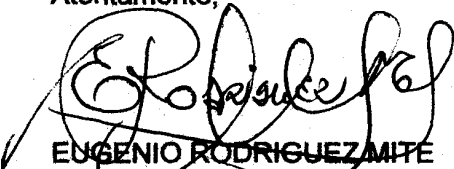
**EUGENIO RODRIGUEZ MITE**  
**ASESOR FINANCIERO - AUDITOR INDEPENDIENTE**  
**GUAYAQUIL - ECUADOR**

**INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE**

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

1. He auditado el balance general adjunto (no consolidado) de PREDIAL DIANA MARIA S.A.- PREDIMASA al 31 de diciembre del 2003 y los correspondientes estados de resultados, de patrimonio del accionista y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha. Dichos estados financieros son responsabilidad de la administración de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre dichos estados financieros basada en mi auditoría.
2. Mi auditoría fué 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. Consideramos que mi auditoría provee una base razonable para mi opinión.
3. Tal como se explica en la Nota 2, los estados financieros mencionados en el primer párrafo fueron preparados de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador modificados por normas de la Superintendencia de Compañías en lo relativo a la consolidación de estados financieros.
4. En mi opinión, los referidos estados financieros (no consolidados) presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera de PREDIAL DIANA MARIA S.A.- PREDIMASA, al 31 de diciembre del 2003, los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo, por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con la base de contabilidad descrita en la Nota 2.
5. Este informe se emite únicamente para información y uso por parte del Accionista PREDIAL DIANA MARIA S.A.- PREDIMASA y para su presentación ante la Superintendencia de Compañías en cumplimiento de lo dispuesto en la Resolución No. 03.Q.ICI.002, y no debe ser usado para otro propósito.

Atentamente,

  
**EUGENIO RODRIGUEZ MITE**  
SC-RNAE 200 - RN-10754  
Marzo 8 del 2004

**PREDIAL DIANA MARÍA S. A. – PREDIMASA**  
**BALANCE GENERAL**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003**  
**EXPRESADOS EN DOLARES DE E.U.A.**

**ACTIVOS**

**ACTIVOS CORRIENTES**

EFFECTIVO EN CAJA Y BANCOS	4,142
CUENTAS POR COBRAR A COMPAÑIAS RELACIONADAS	5,664
OTROS ACTIVOS	<u>3,134</u>
<b>TOTAL DE ACTIVOS CORRIENTES</b>	<b>12,940</b>

INVERSIONES EN ACCIONES	10,557,029
PROPIEDADES Y EQUIPOS	139,343
APORTES PARA FUTUROS AUMENTOS DE CAPITAL EN SUBSIDIARIAS	<u>714,937</u>
<b>TOTAL DE ACTIVOS NO CORRIENTES</b>	<b><u>11,411,309</u></b>
<b>TOTAL DE ACTIVOS</b>	<b><u>11,424,249</u></b>

**PASIVOS Y PATRIMONIO DEL ACCIONISTA**

**PASIVOS CORRIENTES**

CUENTAS POR PAGAR	3,014
CUENTAS POR PAGAR A COMPAÑIAS RELACIONADAS	3,697
GASTOS ACUMULADOS	<u>48</u>
<b>TOTAL DE PASIVOS CORRIENTES</b>	<b>6,759</b>

<b>PASIVOS A LARGO PLAZO</b>	<b><u>945,501</u></b>
<b>TOTAL DE PASIVOS</b>	<b>952,260</b>

**PATRIMONIO DEL ACCIONISTA**

CAPITAL SOCIAL	100,000
RESERVA DE CAPITAL	339,336
RESERVA LEGAL	111,733
RESERVA FACULTATIVA	72,948
OTROS SUPERAVITS	666,297
RESULTADOS DE AÑOS ANTERIORES	9,468,560
PERDIDA DEL EJERCICIO	<u>(286,885)</u>
<b>TOTAL DEL PATRIMONIO DEL ACCIONISTA</b>	<b><u>10,471,989</u></b>
<b>TOTAL DE PASIVOS Y PATRIMONIO DEL ACCIONISTA</b>	<b><u>11,424,249</u></b>

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 2003**  
**EXPRESADO EN DÓLARES DE E.U.A.**

<b>INGRESOS POR:</b>	
ARRIENDOS	7,800
OTROS INGRESOS	<u>7,776</u>
<b>TOTAL DE INGRESOS</b>	<b>15,576</b>
<b>EGRESOS POR:</b>	
MANTENIMIENTO DE INMUEBLE	(29,379)
ADMINISTRATIVOS	(64,007)
PERDIDAS POR INVERSIONES EN ACCIONES (NETO DE DIVIDENDOS DE US \$ 503,662)	<u>(206,586)</u>
<b>TOTAL DE EGRESOS</b>	<b>(299,972)</b>
<b>PERDIDA EN OPERACIÓN</b>	<b>(284,396)</b>
OTROS EGRESOS	<u>(2,489)</u>
<b>PERDIDA DEL EJERCICIO</b>	<b><u>(286,885)</u></b>

**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 2003**  
**EXPRESADOS EN DOLARES DE E.U.A.**

	Capital Social	Reserva De Capital	Reserva Legal	Reserva Facultativa	Superavit Especial	Resultados Acumulados Años Anteriores	Perdida del Ejercicio	TOTAL
<b>SALDO AL 31 - 12 - 2002</b>	1.600	437.736	37.232	70.964	1.984	7.298.659	-	7.848.175
TRANSFERENCIAS	98.400	-98.400	74.501	1.984	-1.984	-74.501		0
TRANSFERENCIA A CUENTAS POR PAGAR(DIVIDENDOS)						-670.513		-670.513
AJUSTES POR VPP					666.297	2.914.915		3.581.212
PERDIDA DEL EJERCICIO							-286.885	-286.885
<b>SALDO AL 31 - 12 - 2003</b>	<u>100.000</u>	<u>339.336</u>	<u>111.733</u>	<u>72.948</u>	<u>666.297</u>	<u>9.468.560</u>	<u>-286.885</u>	<u>10.471.989</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 2003**  
**EXPRESADO EN DOLARES DE E.U.A.**

**FLUJOS DE EFECTIVO PROVENIENTES (UTILIZADOS) EN  
ACTIVIDADES DE OPERACION**

DIVIDENDOS RECIBIDOS EN EFECTIVO	503,662
EFECTIVO PAGADO A PROVEEDORES Y OTROS	(116,243)
INTERESES GANADOS	7,776
OTROS GASTOS	<u>(2,489)</u>
<b>EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	<b>392,706</b>

**FLUJOS DE EFECTIVO PROVENIENTES (UTILIZADOS) EN  
ACTIVIDADES DE INVERSION**

ADQUISICIÓN DE PROPIEDADES Y EQUIPOS	(84,109)
APORTES PARA FUTUROS AUMENTOS DE CAPITAL EN SUBSIDIARIAS	(548,641)
PERDIDAS POR INVERSIONES EN ACCIONES	(475,023)
INCREMENTO DE INVERSIONES EN ACCIONES	<u>(105,007)</u>
<b>EFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>	<b>(1,212,780)</b>

**FLUJO DE EFECTIVO PROVENIENTES (UTILIZADOS) EN  
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO**

DISMINUCIÓN CUENTAS POR PAGAR A COMPAÑÍAS RELACIONADAS	(164,706)
AUMENTO DE OBLIGACIONES A LARGO PLAZO	945,501
OTROS	<u>39,735</u>
<b>EFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE  FINANCIAMIENTO</b>	<b>820,530</b>

**EFFECTO DE LAS VARIACIONES DEL EFECTIVO  
Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO**

<b>EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO:</b>	
AUMENTO DURANTE EL AÑO	456
SALDO AL INICIO DEL AÑO	<u>3,686</u>
<b>SALDO AL FINAL DEL AÑO</b>	<b><u>4,142</u></b>

**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 2003**  
**EXPRESADO EN DOLARES DE E.U.A.**

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

<b>PERDIDA DEL EJERCICIO</b>	<b>(286,885)</b>
<b>AJUSTES PARA RECONCILIAR EL RESULTADO DEL AÑO CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE (UTILIZADO) EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	
DEPRECIACIÓN DE PROPIEDADES Y EQUIPOS	15,029
PERDIDAS POR INVERSIONES EN ACCIONES	475,023
<b>CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:</b>	
CUENTAS POR COBRAR	127,877
OTROS ACTIVOS CORRIENTES	17,648
CUENTAS POR COBRAR - LARGO PLAZO	48,640
OTRAS CUENTAS POR COBRAR	(5,664)
CUENTAS POR PAGAR	996
GASTOS ACUMULADOS	<u>42</u>
<b>TOTAL AJUSTES</b>	<b>679,591</b>
<b>EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	<b><u><u>392,706</u></u></b>

**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 2003**  
**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.

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 2003. 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 (FNCE) 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 dinero en efectivo y los saldos en bancos, valores de libre disposición por parte de la Compañía.

**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 utilizando el método del Valor Patrimonial Proporcional (VPP).- De acuerdo con este método, las inversiones se registran inicialmente al costo y el valor en libros se aumenta o disminuye para reconocer la participación del inversionista en las ganancias o pérdidas de las compañías en las que se invierte, después de la fecha de adquisición.- Las distribuciones recibidas, de una compañía en la que se invierte, reducen el valor en libros de la inversión.

### 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>
2000	91
2001	22
2002	9.50
2003	6.07

### 4.- CUENTAS POR COBRAR A RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2003, las Cuentas por Cobrar a Relacionadas consistían en:

SOCIEDAD FIDUCIARIA E INMOBILIARIA C.A.	<u><u>5,664</u></u>
---	---------------------

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

PRÉSTAMOS RECIBIDOS	558,822
PRÉSTAMOS ENTREGADOS	171,324
GASTOS POR REEMBOLSO DE ROLES Y OTROS	2,026



## 5.- INVERSIONES EN ACCIONES

a) Al 31 de diciembre del 2003, las Inversiones en Acciones consistían en:

COMPAÑÍAS EMISORAS	% DE INVERSION	VALOR PATRIMONIAL PROPORCIONAL
SOCIEDAD AGRÍCOLA E INDUSTRIAL SAN CARLOS S. A.	9.88	6,570,181
INVERSANCARLOS S. A.	8.82	3,254,266
LA FERRETERA C. A.	100	332,928
AGRÍCOLA E INDUSTRIAL PRIMOBANANO S. A.	50	161,657
GAMAUNIÓN S. A.	50	68,727
SOCIEDAD FIDUCIARIA E INMOBILIARIA C. A.	50	32,478
VALORES Y ADMINISTRACIONES S. A.	50	73,424
AGRÍCOLA LAS VILLAS S. A.	50	53,717
SOCIEDAD AGRÍCOLA IREBAR CIA. LTDA.	50	3,371
LOS FERRES S. A.	50	1,530
LA FERRETERA CIA. LTDA.	100	4,750
		<u>10,557,029</u>

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 2003 y por el año terminado en esa fecha, muestran las siguientes cifras importantes:

COMPAÑÍAS EMISORAS	Total de Activos	Total de Pasivos	Patrimonio de Accionistas	Total de Ingresos	Utilidad (Perdida) Neta
AGRÍCOLA E INDUSTRIAL PRIMOBANANO S.A.	480,518	157,204	323,314	1,169,281	(13,011)
AGRÍCOLA LAS VILLAS S. A.	213,756	106,323	107,433	112,521	(39)
SOC.FIDUCIARIA E INMÓBIL.IARIA C. A	1,365,661	1,300,705	64,956	1,865,453	(42,369)
VALORES Y ADMINISTRACIONES S. A.	197,426	50,578	146,848	409,061	4,712
LA FERRETERA C.A.	931,591	598,664	332,928	968,919	(202,580)
GAMAUNIÓN S.A.	1,002,209	864,755	137,454	720,413	(69,341)
LOS FERRES S.A.	4,226	1,165	3,061	0	(172)
SOCIEDAD AGRÍCOLA IREBAR C. LTDA.	7,023	283	6,741	11,390	(13)
LA FERRETERA C. LTDA.	191,951	187,201	4,750	320,609	(65,330)

## 6.- PROPIEDADES Y EQUIPOS

Los saldos de propiedades y equipos, al 31 de diciembre del 2003, y las transacciones durante el año, consistían en :

<b>COSTOS</b>	<b>SALDO AL 31-12-2002</b>	<b>ADICIONES</b>	<b>SALDO AL 31-12-2003</b>
TERRENOS	9,533	0	9,533
EDIFICIOS	109,887	0	109,887
INSTALACIONES	0	15,523	15,523
MUEBLES Y ENSERES	5,123	2,324	7,447
EQUIPOS VARIOS	0	701	701
EQUIPOS DE COMPUTACIÓN	2,106	0	2,106
VEHÍCULOS	81,709	59,568	141,277
CONSTRUCCIONES EN PROCESO	<u>0</u>	<u>5,993</u>	<u>5,993</u>
	<b>208,357</b>	<b>84,109</b>	<b>292,466</b>
<b>DEPRECIACIONES</b>			
EDIFICIOS	51,118	5,495	56,613
INSTALACIONES	0	1,423	1,423
MUEBLES Y ENSERES	3,161	413	3,574
EQUIPOS VARIOS	0	41	41
EQUIPOS DE COMPUTACIÓN	2,106	0	2,106
VEHÍCULOS	<u>81,709</u>	<u>7,657</u>	<u>89,366</u>
	<b>138,094</b>	<b>15,029</b>	<b>153,123</b>
	<b>70,263</b>	<b>69,080</b>	<b>139,343</b>

## 7.- APORTES PARA FUTUROS AUMENTOS DE CAPITAL EN SUBSIDIARIAS

Al 31 de diciembre del 2003, Los Aportes Para Futuros Aumentos de Capital en Subsidiarias, consistían en:

APORTES PARA FUTUROS AUMENTOS DE CAPITAL Y OTRAS - LA FERRETERA C.A.	535,015
APORTES PARA FUTUROS AUMENTOS DE CAPITAL Y OTRAS - LA FERRETERA CIA. LTDA.	171,873
VALORES Y ADMINISTRACIÓN S.A.	7,008
AGRÍCOLA LAS VILLAS S.A.	<u>1,041</u>
	<b>714,937</b>

## 8.- CUENTAS POR PAGAR A ACCIONISTA

Al 31 de Diciembre del 2003 Las Cuentas por Pagar a Accionista, por US \$ 945,501, correspondían a valores entregados por el Ing. Mariano González Portés, único accionista de la Compañía.- Estos pasivos no generan intereses ni tienen un vencimiento definido.

## **9.- CAPITAL SOCIAL**

Al 31 de Diciembre del 2003 el Capital Social de La Compañía ascendió a US \$ 100,000 correspondientes a 100.000 acciones ordinarias de US \$ 1.00 cada una.

## **10.- 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

## **11.- 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 distribirse como dividendo en efectivo, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede utilizarse para cubrir pérdidas de operaciones o para capitalizarse.

## **12.- 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.

## **13.- 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:

Pérdida del ejercicio	(286,885)
Menos - Ingresos no gravables-Dividendos en Efectivo	(268,437)
Más - Gastos no Deducibles en el País	9,975
Más - 5 % Gastos Incurridos para generar Ingresos Exentos	13,422
<b>Pérdida para efectos fiscales</b>	<b>(531,925)</b>
<b>Provisión para impuesto a la renta</b>	<b>0</b>