



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 2004 y los correspondientes estados de resultados, de evolución del patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha. Dichos estados financieros son responsabilidad de la administración 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 Administración de la Compañía, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Considero que la 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 e n 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 2004, 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 2005

PREDIAL DIANA MARÍA S. A. – PREDIMASA
BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004
EXPRESADOS EN DOLARES DE E.U.A.

ACTIVOS	
ACTIVOS CORRIENTES	
EFFECTIVO EN CAJA Y BANCOS	6,454
OTROS ACTIVOS	<u>4,398</u>
TOTAL DE ACTIVOS CORRIENTES	10,852
INVERSIONES EN ACCIONES	11,466,750
PROPIEDADES Y EQUIPOS	126,587
CUENTAS POR COBRAR COMPAÑIAS RELACIONADAS	48,641
OTROS ACTIVOS	<u>756,296</u>
TOTAL DEL ACTIVO NO CORRIENTE	<u>12,398,274</u>
TOTAL DE ACTIVOS	<u>12,409,126</u>
PASIVOS Y PATRIMONIO DEL ACCIONISTA	
PASIVOS CORRIENTES	
CUENTAS POR PAGAR	5,840
CUENTAS POR PAGAR COMPAÑIAS FILIALES	7,158
GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR	<u>11</u>
TOTAL DE PASIVOS CORRIENTES	13,009
CUENTAS POR PAGAR ACCIONISTA	<u>766,726</u>
TOTAL DE PASIVOS	779,735
PATRIMONIO DEL ACCIONISTA	
CAPITAL SOCIAL	100,000
RESERVA DE CAPITAL	339,336
RESERVA LEGAL	111,733
RESERVA FACULTATIVA	72,948
SUPERÁVIT ESPECIAL	666,297
UTILIDADES ACUMULADAS	10,064,062
UTILIDADES DEL EJERCICIO	<u>275,015</u>
TOTAL DEL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS	<u>11,629,391</u>
TOTAL DE PASIVOS Y PATRIMONIO DEL ACCIONISTA	<u>12,409,126</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 2004
EXPRESADO EN DOLARES DE E.U.A.

INGRESOS POR:	
INVERSIONES	374,149
ARRIENDOS	7,800
TOTAL DE INGRESOS	381,949
GASTOS	
GENERALES Y MANTENIMIENTO DE INMUEBLES	30,819
ADMINISTRATIVOS	<u>75,423</u>
TOTAL DE GASTOS	<u>106,242</u>
RESULTADOS EN OPERACIÓN	275,707
OTROS EGRESOS	<u>692</u>
UTILIDADES DEL EJERCICIO	<u><u>275,015</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 2004
EXPRESADO EN DOLARES DE E.U.A.

	Capital Social	Reserva De Capital	Reserva Legal	Reserva Facultativa	Otros Superavits	Utilidades Acumuladas	Utilidades del Ejercicio	TOTAL
SALDO AL 31 - 12 - 2003	100.000	339.336	111.733	72.948	666.297	9.181.675	0	10.471.989
DIVIDENDOS EN ACCIONES						882.387		882.387
UTILIDADES DEL EJERCICIO							275.015	275.015
SALDO AL 31 - 12 - 2004	100.000	339.336	111.733	72.948	666.297	10.064.062	275.015	11.629.391

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 2004
EXPRESADO EN DOLARES DE E.U.A.

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

DIVIDENDOS RECIBIDOS EN EFECTIVO	374,149
EFECTIVO RECIBIDO DE CLIENTES	7,800
EFECTIVO PAGADO A PROVEEDORES Y OTROS	(127,577)
INTERESES PAGADOS	<u>(692)</u>
EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	253,680

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

ADQUISICIÓN DE PROPIEDADES Y EQUIPOS	(7,361)
APORTES PARA FUTUROS AUMENTOS DE CAPITAL EN SUBSIDIARIAS	(41,359)
INCREMENTO DE INVERSIONES EN ACCIONES	<u>(27,334)</u>
EFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	(76,054)

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

AUMENTO EN CUENTAS POR PAGAR A COMPAÑÍAS RELACIONADAS	3,461
DISMINUCION DE OBLIGACIONES A LARGO PLAZO	<u>(178,775)</u>
EFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	(175,314)

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

EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO:

AUMENTO DURANTE EL AÑO	2,312
SALDO AL INICIO DEL AÑO	<u>4,142</u>
SALDO AL FINAL DEL AÑO	<u><u>6,454</u></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 2004
EXPRESADO EN DOLARES DE E.U.A.

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

UTILIDADES DEL EJERCICIO	275,015
AJUSTES PARA RECONCILIAR EL RESULTADO DEL AÑO CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE (UTILIZADO) EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	
DEPRECIACIÓN DE PROPIEDADES Y EQUIPOS	20,117
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:	
OTROS ACTIVOS CORRIENTES	(1,264)
CUENTAS POR COBRAR - LARGO PLAZO	(48,641)
OTRAS CUENTAS POR COBRAR	5,664
CUENTAS POR PAGAR	2,826
GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR	<u>(37)</u>
TOTAL AJUSTES	(21,335)

EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	253,680
	<u><u> </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 2004
EXPRESADOS EN DOLARES DE E.U.A.

1.- OPERACIONES

La Compañía es una sociedad anónima, fue constituida el 30 de Julio de 1974 en la ciudad de Guayaquil-Ecuador 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 incorporó el dólar de los Estados Unidos de América como una moneda estable en la República del Ecuador, la variación en los índices de precios al consumidor (Véase Nota 3), ha tenido como efecto incrementar ciertos importes incluidos en los estados financieros adjuntos por el año terminado el 31 de diciembre del 2004. 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;

EFFECTIVO 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>
2001	22,00
2002	9,50
2003	6,07
2004	2,00

4.- INVERSIONES EN ACCIONES

a) Al 31 de diciembre del 2004, las Inversiones en Acciones consistían en:

<u>COMPAÑÍAS EMISORAS</u>	<u>% DE</u> <u>INVERSION</u>	<u>VALOR</u> <u>PATRIMONIAL</u> <u>PROPORCIONAL</u>
SOCIEDAD AGRÍCOLA E INDUSTRIAL SAN CARLOS S. A.	9.91	6,597,516
INVERSANCARLOS S. A.	8.82	4,136,652
LA FERRETERA C. A.	100	332,928
AGRÍCOLA E INDUSTRIAL PRIMOBANANO S. A.	50	161,657
GAMAUNIÓN S. A.	50	53,716
SOCIEDAD FIDUCIARIA E INMOBILIARIA C. A.	50	32,478
VALORES Y ADMINISTRACIONES S. A.	50	73,425
AGRÍCOLA LAS VILLAS S. A.	50	68,727
SOCIEDAD AGRÍCOLA IREBAR CIA. LTDA.	50	1,529
LOS FERRES S. A.	50	3,371
LA FERRETERA CIA. LTDA.	100	4,751
		<u>11,466,750</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 2004 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.	465,932	159,095	306,837	1,225,734	(16,478)
GAMAUNIÓN S.A.	706,944	635,575	71,379	660,066	(66,085)
SOC.FIDUCIARIA E INMÓBIL.IARIA C. A	1,346,943	1,243,646	103,297	1,775,519	(141,660)
LA FERRETERA C.A.	966,057	736,539	229,518	1,128,131	(103,410)
LA FERRETERA C. LTDA.	184,925	211,411	(26,486)	375,945	(31,236)
VALORES Y ADMINISTRACIONES S. A.	211,574	62,327	149,247	371,838	2,325
AGRÍCOLA LAS VILLAS S. A.	213,904	112,242	101,662	91,086	(5,771)
SOCIEDAD AGRÍCOLA IREBAR C. LTDA.	7,010	168	6,842	10,940	101
LOS FERRES S.A.	4,226	1,307	2,919	0	(141)

5.- CUENTAS POR COBRAR A RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2004, las Cuentas por Cobrar a Relacionadas consistían en:

LA FERRETERA C.A.	35,015
VALORES Y ADMINISTRACIONES S.A.	7,008
FERRETERA CIA. LTDA.	5,577
SOCIEDAD AGRÍCOLA LAS VILLAS S.A.	<u>1,041</u>
	<u><u>48,641</u></u>

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

PRÉSTAMOS RECIBIDOS	6,893
PRÉSTAMOS ENTREGADOS	48,641
GASTOS POR SERVICIOS CONTABLES	2,181

6.- PROPIEDADES Y EQUIPOS

Los saldos de propiedades y equipos, al 31 de diciembre del 2004, y las transacciones durante el año, consistieron en :

	<u>SALDO AL</u> <u>31-12-2002</u>	<u>ADICIONES</u>	<u>SALDO AL</u> <u>31-12-2003</u>
COSTOS			
TERRENOS	9,533	0	9,533
EDIFICIOS	109,887	0	109,887
INSTALACIONES	15,523	0	15,523
MUEBLES Y ENSERES	7,447	5,226	12,673
EQUIPOS VARIOS	701	0	701
EQUIPOS DE COMPUTACIÓN	2,106	0	2,106
VEHÍCULOS	141,277	0	141,277
CONSTRUCCIONES EN PROCESO	<u>5,993</u>	<u>2,135</u>	<u>8,127</u>
	292,466	7,361	299,827
DEPRECIACIONES			
EDIFICIOS	56,613	5,494	62,107
INSTALACIONES	1,423	1,552	2,975
MUEBLES Y ENSERES	3,574	1,088	4,662
EQUIPOS VARIOS	41	70	111
EQUIPOS DE COMPUTACIÓN	2,106	0	2,106
VEHÍCULOS	<u>89,366</u>	<u>11,913</u>	<u>101,279</u>
	<u>153,123</u>	<u>20,117</u>	<u>173,240</u>
	<u>139,343</u>	<u>(12,756)</u>	<u>126,587</u>

7.- OTROS ACTIVOS

Al 31 de diciembre del 2004, Los Otros Activos, consistían en Aportes Para Futuros Aumentos de Capital en Subsidiarias:

LA FERRETERA C.A.	500,000
LA FERRETERA CIA. LTDA.	166,296
SOCIEDAD FIDUCIARIA E INMOBILIARIA C.A.	<u>90,000</u>
	<u>756,296</u>

8.- CUENTAS POR PAGAR A ACCIONISTA

Al 31 de Diciembre del 2004 Las Cuentas por Pagar a Accionista, por US \$ 766,726, 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 2004 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 están exentos del impuesto a la renta para quien los recibe.

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:

UTILIDADES DEL EJERCICIO	275,015
Menos - Ingresos no gravables-Dividendos en Efectivo	(374,086)
Más - Gastos no Deducibles en el País	11,971
Más - 5 % Gastos Incurridos para generar Ingresos Exentos	18,704
Pérdida para efectos fiscales	<u>(69,296)</u>
Provisión para impuesto a la renta	<u>0</u>



EUGENIO RODRIGUEZ MITE
ASESOR FINANCIERO - AUDITOR INDEPENDIENTE
GUAYAQUIL - ECUADOR

Guayaquil, Mayo 23 del 2005

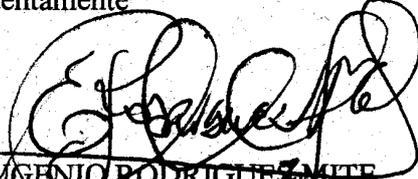
Señores
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS
Ciudad

5643

De mis consideraciones

Adjunto a la presente, sírvase encontrar un ejemplar del Informe de Auditoría Externa, por el ejercicio económico terminado el 31 de Diciembre del 2004, de PREDIAL DIANA MARIA S.A., junto con los respectivos estados financieros, el mismo que fue entregado a los Señores accionistas de la referida empresa.

Atentamente


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

