



Pannell Kerr Forster

DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los accionistas
Predialpa S.A.
Guayaquil, Ecuador

1. Hemos examinado los balances generales de Predialpa S.A. al 31 de diciembre del 2002 y 2001, y los estados conexos de resultados, inversión de los accionistas y flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas. Estos estados y sus notas explicativas son responsabilidad de la Gerencia de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los mencionados estados financieros basándonos en nuestra auditoría.
2. Nuestros exámenes se efectuaron de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas. Estas normas requieren de la planeación y 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 incluyó aquellas pruebas de los registros de contabilidad y otros procedimientos de auditoría que respaldan las transacciones registradas y su revelación en los estados financieros. La auditoría también incluyó la determinación del uso de los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador y de las estimaciones importantes realizadas por la Gerencia, así como la evaluación en conjunto de la presentación de los estados financieros. Creemos que la auditoría efectuada establece bases razonables para nuestra opinión.
3. En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el primer párrafo presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Predialpa S.A. al 31 de diciembre del 2002 y 2001 los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con los principios de contabilidad descritos en la Nota B.

Pannell Kerr Forster

21 de marzo del 2003
Guayaquil, Ecuador


Edgar Naranjo L.

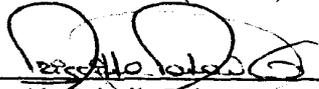
Licencia Profesional No.16.485
Superintendencia de Compañías No.015

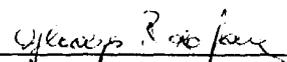
PREDIALPA S.A.**BALANCES GENERALES**

(Expresados en USDólares)

	<u>31 de diciembre del</u>	
	<u>2002</u>	<u>2001</u>
<u>ACTIVO</u>		
ACTIVO CIRCULANTE:		
Efectivo (Nota C)	51,664.42	33,420.05
Documentos y cuentas por cobrar (Nota D)	1,580,046.79	949,577.59
Inventarios (Nota E)	972,876.99	27,929.02
Gastos pagados por anticipado	9,071.37	10,415.19
Proyectos en ejecución	697.50	5,167,493.68
TOTAL DEL ACTIVO CIRCULANTE	2,614,357.07	6,188,835.53
ACTIVOS FIJOS (Nota F)	169,104.69	270,209.65
OTROS ACTIVOS		1,764.64
TOTAL DEL ACTIVO	2,783,461.76	6,460,809.82
<u>PASIVO E INVERSION DE LOS ACCIONISTAS</u>		
PASIVO CIRCULANTE:		
Obligaciones bancarias (Nota G)	145,000.00	22,500.00
Documentos y cuentas por pagar (Nota H)	223,151.38	181,208.17
Gastos acumulados por pagar (Nota I)	55,609.42	236,734.58
Préstamos de accionistas	253,999.09	143,477.58
Porción corriente del pasivo a largo plazo (Nota J)	123,971.74	241,354.38
TOTAL DEL PASIVO CIRCULANTE	801,731.63	825,274.71
PASIVO A LARGO PLAZO (Nota J)	198,789.66	314,957.30
INVERSION DE LOS ACCIONISTAS		
Acciones comunes - autorizadas, emitidas y en circulación 68.972 al valor nominal de US\$1.00 cada una	68,972.00	68,972.00
Aporte para futuras capitalizaciones (Nota K)	1,547,835.41	1,547,835.41
Reserva de capital (Nota L)	2,292,068.80	2,823,034.88
Reservas (Nota M)	1,411,700.60	1,411,700.60
Resultados acumulados (Nota N)	(3,537,637.34)	(530,965.08)
TOTAL DE INVERSION DE LOS ACCIONISTAS	1,782,939.47	5,320,577.81
TOTAL DEL PASIVO E INVERSION DE LOS ACCIONISTAS	2,783,460.76	6,460,809.82

CONTINGENTE (Nota O)


 Ab. Priscila Palau G.
 Administradora Prenel S.A.
 Gerente General


 Sra. Gladys Robalino de Jaime
 Contadora

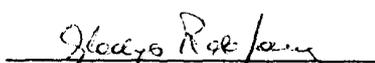
Vea notas a los estados financieros

PREDIALPA S.A.**ESTADOS DE RESULTADOS**

(Expresados en USDólares)

	Años terminados el	
	31 de diciembre del	
	2002	2001
INGRESOS OPERACIONALES:		
Alquiler de departamentos	9,146.94	6,600.00
Alquiler de equipos	4,966.60	9,150.00
Comisiones Condo 400	179,004.34	
Venta de activos	209,857.47	
Venta de departamentos	2,328,041.90	
Intereses ganados (Nota P)	11,111.03	84,204.24
Ingresos financieros	81,778.73	6,502.42
	<u>2,823,907.31</u>	<u>106,456.66</u>
EGRESOS OPERACIONALES:		
Costo por alquiler de departamentos	18,564.44	10,063.70
Condo 400	40,382.32	
Costo de venta departamento	6,103,878.26	
Gastos de venta	87,975.40	42,725.97
Gastos de administración	98,077.52	128,259.71
Costo por alquiler de equipo	8,156.41	3,857.68
Otros gastos	4,510.00	
	<u>6,361,544.65</u>	<u>184,907.06</u>
PERDIDAS DEL EJERCICIO	<u>(3,537,637.34)</u>	<u>(78,450.40)</u>

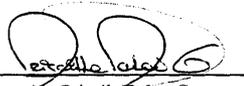

 Ab. Priscila Palau G.
 Administradora Prenel S.A.
 Gerente General

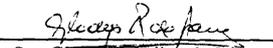

 Sra. Gladys Robalino de Jaime
 Contadora

Vea notas a los estados financieros

PREDIALPA S.A.**ESTADOS DE INVERSION DE LOS ACCIONISTAS****AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002 Y 2001**

	Acciones comunes	Aportes para futuras capitalizaciones	Reserva de capital	Reservas			Total	Resultados acumulados
				Reserva especial por avaluo	Reserva legal	Reserva facultativa		
Saldo al 31 de diciembre del 2000	68.972.00	3,761,358.42	2,805,891.80	1,406,791.23	491.00	4,418.37	1,411,700.60	(456,328.26)
Pérdida del ejercicio								(78,450.40)
Devolución aportación		(2,213,523.01)						
Ajustes NEC 17			17,143.08					3,813.58
Saldo al 31 de diciembre del 2001	68.972.00	1,547,835.41	2,823,034.88	1,406,791.23	491.00	4,418.37	1,411,700.60	(530,965.08)
Pérdida del ejercicio			(530,965.08)					(3,537,637.34)
Transferencia								530,965.08
Saldo al 31 de diciembre del 2002	68.972.00	1,547,835.41	2,292,069.80	1,406,791.23	491.00	4,418.37	1,411,700.60	(3,537,637.34)

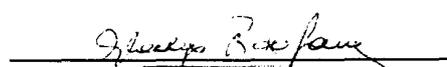

 Ab. Priscita Palau G.
 Administradora Prenel S.A.
 Gerente General


 Sra. Gladys Robalino de Jaime
 Contadora

Vea notas a los estados financieros

PREDIALPA S.A.**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO**

(Expresados en USDólares)

	Años terminados el	
	31 de diciembre del	
	2002	2001
CONCILIACION DE LA PERDIDA CON EL EFECTIVO NETO USADO EN LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
PERDIDA DEL EJERCICIO	(3.537.637,34)	(78.450,40)
Partidas en conciliación:		
Depreciación	34.348,53	41.276,29
Amortización		3.529,40
Provisión de intereses	56.736,90	
Proyectos en ejecución	4.178.004,31	
	<u>731.452,40</u>	<u>(33.644,71)</u>
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:		
Aumento y disminución en:		
Documentos y cuentas por cobrar	(630.469,20)	(20.633,13)
Inventarios	5.457,80	(7.349,87)
Gastos pagados por anticipado	1.343,82	(559,19)
Otros activos	1.764,64	
Préstamos bancarios	82.500,00	22.500,00
Documentos y cuentas por pagar	(14.793,69)	22.053,03
Préstamos de accionistas	110.521,51	
Gastos acumulados por pagar	(181.125,16)	106.377,15
EFFECTIVO NETO USADO EN LAS ACTIVIDADES DE OPERACION	<u>(624.800,28)</u>	<u>122.387,99</u>
ACTIVIDADES DE INVERSION:		
Venta de activo fijo	105.142,53	
Proyectos en ejecución		(299.456,24)
Efectivo neto usado en las actividades de inversión	<u>105.142,53</u>	<u>(299.456,24)</u>
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Pasivo a largo plazo	(193.550,28)	138.297,68
Efectivo neto proveniente de las actividades de financiamiento	<u>(193.550,28)</u>	<u>138.297,68</u>
AUMENTO DEL EFECTIVO	18.244,37	(72.415,28)
Saldo del efectivo al inicio del año	<u>33.420,05</u>	<u>105.835,33</u>
SALDO DEL EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	<u>51.664,42</u>	<u>33.420,05</u>
		
Ab. Priscila Palaú G. Administradora Prenel S.A. Gerente General	Sra. Gladys Robalino de Jaime Contadora	

Vea notas a los estados financieros

PREDIALPA S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002 Y 2001**

(Expresadas en USDólares)

A. PREDIALPA S.A.:

Fue constituida el 5 de septiembre de 1990 en la ciudad de Salinas, Ecuador. Su objeto principal es realizar toda clase de obras de ingeniería civil, arquitectura, construcción, adquisición, compra, venta, promoción, arrendamiento, beneficio, explotación, administración y disposición de bienes inmuebles, construcción de todo tipo de obras públicas o privadas sea a través de contrataciones directas, concursos privados, concursos de ofertas o licitaciones, prestación de servicios, ejecutar y celebrar los actos y contratos permitidos por la Ley y relacionados con el objeto social. Actualmente se dedica a la venta y alquiler de departamentos de los condominios 600 y 700 de su propiedad y del Condominio 400 de su relacionada Equidor S.A. ubicados en las instalaciones de "Puerto Lucia Yacht Club".

B. PRINCIPIOS CONTABLES ECUATORIANOS:

La Institución mantiene sus registros contables en USDólares a partir del 1 de abril del 2000 y de acuerdo con los principios contables del Ecuador, que son los mismos utilizados en la preparación de los estados financieros. A continuación mencionamos los principios contables más importantes que se han utilizado:

Los inventarios de herramientas, materiales y otros están registrados al costo de adquisición que es menor al de mercado. Los costos se determinan por el método promedio. Los inventarios de departamentos están valorados al costo específico de construcción, intereses de financiamiento y gastos administrativos.

Los cargos diferidos se amortizan usando el método de línea recta al 10% anual.

Provisión para cuentas incobrables. En el año 2001 no se registró provisión.

Los activos fijos registrados al 31 de marzo del 2000 están contabilizados según el procedimiento establecido por la Norma Ecuatoriana de Contabilidad NEC 17 y las adquisiciones posteriores a esa fecha, al costo. Las erogaciones por mantenimiento y reparaciones se cargan a gastos al incurrirse en ellas, mientras que las mejoras de importancia se capitalizan. La depreciación se calcula por el método de línea recta, tomando como base la vida útil estimada de los activos relacionados.

La vida útil estimada de los activos fijos es como sigue:

<u>ACTIVOS</u>	<u>AÑOS</u>
Edificios	20
Maquinaria y equipo	10
Instalaciones	10
Muebles y enseres	10
Estación de radio	10
Equipo de computación	(*) 3
Vehículos	5

PREDIALPA S.A.**B. PRINCIPIOS CONTABLES ECUATORIANOS (Continuación)**

- (*) A partir del 1 de enero del año 2002 se modificó la vida útil estimada desde 5 hasta 3 años, aplicando esta tasa a los valores en libros registrados a esa fecha, basándose en el Decreto Ejecutivo No.2209 publicado en el Registro Oficial No.484. El efecto de este cambio es inmaterial y no modifica la presentación de los estados financieros.

Proyecto en ejecución está contabilizado y valorado al costo acumulado de construcción más los intereses de financiamiento y gastos administrativos. Los valores acumulados se mantienen en porción corriente, los que se deducirán en la medida en que se vendan los departamentos construidos. En el período 2002 se contabilizó en resultados e inventarios el saldo de estas cuentas y actualmente se contabilizan los estudios de construcción del edificio denominado Condo 800.

Ingresos por intereses de mora se contabilizan por el método devengado, cuando se producen.

Moneda local: A partir del 10 de enero del 2000 el USDolar es la moneda de uso local en la República del Ecuador.

C. EFFECTIVO:

		<u>31 de diciembre del</u>	
		<u>2002</u>	<u>2001</u>
Caja		40.00	22,417.03
Bancos	(1)	51,624.42	11,003.02
		<u>51,664.42</u>	<u>33,420.05</u>

- (1) Corresponde a los saldos que se mantienen en bancos locales y del extranjero.

D. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR:

		<u>31 de diciembre del</u>	
		<u>2002</u>	<u>2001</u>
Clientes	(1)	708,033.77	593,236.84
Compañías relacionadas	(2)	849,799.49	345,195.19
Varios deudores		22,213.53	11,145.56
		<u>1,580,046.79</u>	<u>949,577.59</u>

- (1) Corresponde a los saldos pendientes de cobro por la venta y alquiler de departamentos en los condominios 700.

- (2) No causan interés y no tienen fecha de vencimiento específico (Ver Nota Q).

PREDIALPA S.A.**E. INVENTARIOS:**

	31 de diciembre del	
	2002	2001
Bodega de materiales	21,094.45	27,929.02
Departamentos (1)	951,782.54	
	<u>972856.99</u>	<u>27,929.02</u>

(1) Representa la transferencia obras en ejecución de cinco departamento del Condo 700 ubicado en el complejo turístico "Puerto Lucia Yacht Club"

F. ACTIVOS FIJOS:

	Saldo al 01-01-02	Adiciones	Ventas	Reclasificaciones	Saldo al 31-12-02
Terrenos	54.302,93				54.302,93
Edificios	78.909,76	38.386,10			117.296,66
Maquinarias y equipos	373.932,37		(326.427,37)		47.505,00
Muebles y enseres	5.536,08			(856,80)	4.679,28
Equipo de computación	8.598,18			856,80	9.454,98
Instalaciones	7.724,41				7.724,41
Vehículos	7.932,15				7.932,15
Estaciones de radio	1.142,98				1.142,98
	<u>538.078,86</u>	<u>38.386,90</u>	<u>(326.427,37)</u>	<u>0,00</u>	<u>250.038,39</u>
Depreciación acumulada	267.869,21	34.348,53	(221.284,84)		80.932,90
	<u>270.209,65</u>	<u>4.038,37</u>	<u>(105.142,53)</u>	<u>0,00</u>	<u>169.104,69</u>

G. OBLIGACIONES BANCARIAS:

Corresponde a préstamo otorgado por Banco Bolivariano a 90 días plazo con un interés del 14% anual, y vencimiento en junio del 2003.

H. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR PAGAR:

	31 de diciembre del	
	2002	2001
Compañías relacionadas (1)	169,893.94	26,342.48
Anticipo de clientes	4,889.14	92,689.14
Proveedores y retenciones	48,368.30	62,176.55
	<u>223,151.38</u>	<u>181,208.17</u>

(1) No causan interés y no tienen fecha de vencimiento específico (Ver Nota Q).

I. GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR:

Corresponde a intereses acumulados por pagar a las instituciones bancarias, mencionadas en la Nota J.

PREDIALPA S.A.**J. PASIVO A LARGO PLAZO:**

	31 de diciembre del	
	2002	2001
<u>Banco Bolivariano C.A.</u>		
Préstamo por US\$440,000 financiados a cinco años plazo incluido un año de gracia con interés a la tasa activa inicial del 14.46% que se reajustará en periodos iguales y sucesivos de 90 días. La tasa reajustada será equivalente a la tasa libor a 180 días con vencimiento final en julio del 2002. (1)		110,000.00
<u>Banco Bolivariano</u>		
Préstamo financiado a tres años plazo con un interés del 15% pagaderos mediante amortizaciones trimestrales de capital	55,000.00	110,000.00
<u>Filanbanco S.A.</u>		
Préstamo inicial por US\$245,515 financiado a siete años plazo con interés a la tasa activa del 11.75% pagaderos trimestralmente con dos años de gracia hasta febrero del 2007. (2)	171,584.27	214,825.84
<u>Filanbanco S.A.</u>		
Préstamo inicial por US\$121,485.85 financiados a siete años plazo al 8.71% pagaderos trimestralmente cuyo primer vencimiento es en junio del 2001 hasta febrero del 2007. (2)	96,177.13	121,485.84
	<u>322,761.40</u>	<u>556,311.68</u>
Menos: Porción corriente	<u>123,971.74</u>	<u>241,354.38</u>
	<u>198,789.60</u>	<u>314,957.30</u>

(1) Como garantía de las obligaciones se otorgó hipoteca abierta a favor del Banco sobre el lote de terreno # 20, ubicado en el sector La Carolina, parroquia José Luis Tamayo, cantón La Libertad, provincia del Guayas.

(2) Para garantizar la operación existe una hipoteca abierta sobre el solar 21 del Desarrollo Inmobiliario Puerto Lucía.

El siguiente es el resumen de los vencimientos futuros:

Fecha	Bolivariano US\$	Filanbanco US\$	Filanbanco US\$	Total
2002			10,123.82	10,123.82
2003	55,000.00	38,598.43	20,247.64	113,846.07
2004		40,920.00	20,247.64	61,167.64
2005		40,920.00	20,247.64	61,167.64
2006		40,920.00	20,247.64	61,167.64
2007		10,225.84	5,062.75	15,288.57
	<u>55,000.00</u>	<u>171,584.23</u>	<u>96,177.13</u>	<u>322,761.40</u>

PREDIALPA S.A.**K. APOORTE PARA FUTURAS CAPITALIZACIONES:**

Corresponde a la disminución de una cuenta por pagar con cargo a Aporte para futura capitalización.

L. RESERVA DE CAPITAL:

En esta cuenta se incluyen los saldos de las siguientes cuentas, transferidas al 31 de marzo del 2000: Reserva por revalorización del patrimonio y Reexpresión monetaria.

Conforme a la Resolución No 01.Q.ICI.017 de la Superintendencia de Compañías, publicada en R.O.# 483 del 28 de diciembre del 2001, la Compañía podrá compensar las pérdidas del ejercicio y las acumuladas con el saldo acreedor de esta cuenta, pero si no es suficiente, se utilizarán los saldos acreedores de las cuentas reserva por valuación y reserva por donaciones. Esta compensación deberá ser aprobada por la Junta general de accionistas.

M. RESERVAS:

Reserva especial por valuación: Corresponde al incremento por el avalúo realizado el 31 de diciembre de 1999 por la Compañía AVALUAC del terreno # 13, cuya dimensión es de 2.854,69 m2. con un costo de US\$650 cada m2.

Reserva Legal: De acuerdo con la legislación vigente en el Ecuador, la Compañía debe transferir el 10% de su ganancia líquida anual a la reserva legal, hasta completar el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentar el capital.

Reserva facultativa: El saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas de la Compañía y puede ser utilizado para la distribución de dividendos y ciertos pagos tales como reliquidación de impuestos, etc.

N. RESULTADOS ACUMULADOS:

Pérdidas acumuladas: La Ley de Régimen Tributario Interno permite la compensación de pérdidas obtenidas en el ejercicio, con las ganancias que se obtuvieron dentro de los cinco periodos impositivos siguientes, sin que exceda en cada período del 25% de dichas ganancias.

O. CONTINGENTES:

Se mantiene hipotecas abiertas sobre los departamentos NP-E y 11-E del edificio "Condo 700" a favor de la Corporación Andina de Fomento para garantizar préstamos de la Compañía relacionada Nelbacor S.A.

Además se mantiene hipotecas sobre los departamentos NP-W, 6-E, 14-E y 15-E del edificio "Condo 700" a favor del Banco La Previsora por obligaciones que fueron canceladas en noviembre del 2000.

PREDIALPA S.A.**P. INTERESES GANADOS:**

Corresponde a los intereses por mora generados en la venta de departamentos del condominio 700 ubicados en "Puerto Lucia Yacht Club".

Q. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS:

Al 31 de diciembre del 2002, se presentan los siguientes saldos con partes relacionadas

	<u>Cuentas por cobrar</u>	<u>Cuentas por pagar</u>
DESIMAR	65,916.27	
BARBASETI	3,122.49	
INMOBILIARIA NELBACOR		35,722.88
PUERTOCARO	589.31	
ADMINISTRADORA PRENEL	240.79	
CAROLPUERTO	383.58	
CREDIMAR	8,518.94	
NELBACOR	565,257.68	
MACARNI		4,650.62
PUERTO LUCIA YACHT	19,4769.58	
PROSUR	1,0953.21	
POVESA		2,488.79
YALUSA		172.23
HAYAMAR	28.48	
PESCARAP	18.56	
BERENICES		25,173.87
VAFERA	0.90	
GOZMAR		20,943.94
VACIOMAR		10,990.73
ESTOMAR		2,030.30
CANTOMAR		16,439.24
EQUIDOR		50,585.55
GERARDY		695.79
	<u>849,799.49</u>	<u>423,823.03</u>

Estos saldos no están sujetos a intereses y no poseen fechas específicas de cobro y/o pago. Se originaron principalmente en operaciones de crédito y compensaciones.

R. CONTRATACION DE EMPLEADOS:

No se mantiene empleados en relación de dependencia. Las relacionadas Cantomar S.A., Vacimar S.A., Estomar S.A. y Gozmar S.A. provee los servicios de personal.

S. HECHOS SUBSECUENTES:

A la fecha de presentación de estos estados financieros por el período terminado al 31 de diciembre del 2002, no han ocurrido eventos o circunstancias que puedan afectar la presentación de los estados financieros a la fecha mencionada.