

65254

PREDIALPA S.A.

INFORME SOBRE EL EXAMEN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004 Y 2003



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 2004 y 2003, y los estados conexos de resultados, inversión de los accionistas y flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas (Expresadas en USDólares). 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 Ecuatorianas de Auditoría. 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 2004 y 2003 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

6 de abril del 2005
Guayaquil, Ecuador


Edgar Naranjo L.

Licencia Profesional No.16.485
Superintendencia de Compañías No.015

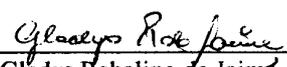
PREDIALPA S.A.**BALANCES GENERALES**

(Expresados en USDólares)

| | 31 de diciembre del | |
|---|----------------------------|---------------------|
| | 2004 | 2003 |
| <u>ACTIVO</u> | | |
| ACTIVO CIRCULANTE: | | |
| Efectivo (Nota C) | 121,899.99 | 44,736.66 |
| Inversiones (Nota D) | 561,340.80 | |
| Documentos y cuentas por cobrar (Nota E) | 341,673.45 | 1,419,069.84 |
| Inventarios (Nota F) | 522,059.47 | 726,800.18 |
| Gastos pagados por anticipado | 18,008.77 | 18,486.47 |
| Proyectos en ejecución | 697.50 | 697.50 |
| TOTAL DEL ACTIVO CIRCULANTE | 1,565,679.98 | 2,209,790.65 |
| ACTIVOS FIJOS (Nota G) | 144,050.36 | 155,516.87 |
| TOTAL DEL ACTIVO | 1,709,730.34 | 2,365,307.52 |
| <u>PASIVO E INVERSION DE LOS ACCIONISTAS</u> | | |
| PASIVO CIRCULANTE: | | |
| Obligaciones bancarias (Nota H) | 40,000.00 | |
| Documentos y cuentas por pagar (Nota I) | 141,772.59 | 112,824.77 |
| Gastos acumulados por pagar (Nota J) | 804.70 | 34,384.95 |
| Préstamos de accionistas | 604.06 | 165,710.83 |
| Porción corriente del pasivo a largo plazo (Nota K) | 40,923.32 | 120,922.69 |
| TOTAL DEL PASIVO CIRCULANTE | 224,104.67 | 433,843.24 |
| PASIVO A LARGO PLAZO (Nota K) | 51,145.00 | 176,229.49 |
| 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 L) | 1,547,835.41 | 1,547,835.41 |
| Reserva de capital (Nota M) | 2,292,069.80 | 2,292,069.80 |
| Reservas (Nota N) | 1,411,700.60 | 1,411,700.60 |
| Pérdidas acumuladas (Nota O) | (3,886,097.14) | (3,565,343.02) |
| TOTAL DE INVERSION DE LOS ACCIONISTAS | 1,434,480.67 | 1,755,234.79 |
| TOTAL DEL PASIVO E INVERSION DE LOS ACCIONISTAS | 1,709,730.34 | 2,365,307.52 |

CONTINGENTE (Nota S)


 Ing. Ricardo Palau J.
 Administradora Prenel S.A.
 Gerente General


 Sra. Gladys Robalino de Jaime
 Contadora

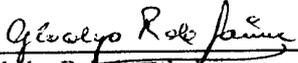
Vea notas a los estados financieros

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

(Expresados en USDólares)

| | 31 de diciembre del | |
|-------------------------------------|----------------------------|-------------------|
| | 2004 | 2003 |
| INGRESOS OPERACIONALES: | | |
| Alquiler de departamentos | 13,900.00 | 8,123.07 |
| Alquiler de equipos | | 589.33 |
| Comisiones Condo 400 y 300 | 71,697.05 | 131,015.60 |
| Venta de departamentos | 497,000.00 | |
| Intereses ganados (Nota P) | 11,005.98 | 42,383.26 |
| Ingresos financieros | 45,216.35 | 36,451.55 |
| Reembolso de Gastos (Nota Q) | | 80,000.00 |
| Otros ingresos | 3,464.40 | |
| | <u>642,283.78</u> | <u>298,562.81</u> |
| EGRESOS OPERACIONALES: | | |
| Costo por alquiler de departamentos | 29,964.94 | 21,575.84 |
| Condo 400 | 15,053.02 | 109,042.14 |
| Condo 300 | 82,313.66 | |
| Condo 600 | 2,409.49 | |
| Costo de venta departamento | 666,082.33 | 18,578.35 |
| Gastos de venta | 48,208.02 | 37,171.90 |
| Gastos de administración | 76,539.21 | 64,399.63 |
| Gastos financieros | 26,308.13 | 41,767.61 |
| Costo por alquiler de equipo | 2,241.05 | 243.63 |
| Otros gastos | 16,174.85 | 9,615.29 |
| | <u>965,294.70</u> | <u>302,394.39</u> |
| PERDIDAS DEL EJERCICIO | <u>(323,010.92)</u> | <u>(3,831.58)</u> |


 Ing. Ricardo Palau J.
 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 ACCIONISTASAÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004 Y 2003

(Expresados en USDólares)

| | Acciones comunes | Aportes para futuras capitalizaciones | Reserva de capital | Reservas | | | Total | Pérdidas acumuladas |
|-----------------------------------|---------------------|---|-----------------------|--------------------------------------|------------------|------------------------|--------------|------------------------|
| | | | | Reserva especial por valuación | Reserva legal | Reserva facultativa | | |
| Saldo al 1 de enero del 2003 | 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) |
| Pérdida del ejercicio | | | | | | | | (3,831.58) |
| Ajustes años anteriores | | | | | | | | (23,874.10) |
| Saldo al 31 de diciembre del 2003 | 68,972.00 | 1,547,835.41 | 2,292,069.80 | 1,406,791.23 | 491.00 | 4,418.37 | 1,411,700.60 | (3,565,343.02) |
| Pérdida del ejercicio | | | | | | | | (323,010.92) |
| Ajustes años anteriores | | | | | | | | 2,256.80 |
| Saldo al 31 de diciembre del 2004 | 68,972.00 | 1,547,835.41 | 2,292,069.80 | 1,406,791.23 | 491.00 | 4,418.37 | 1,411,700.60 | (3,886,097.14) |

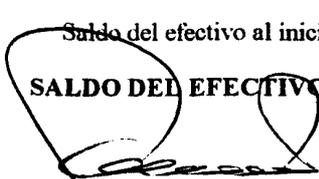
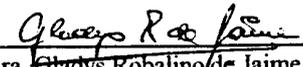
Ing. Ricardo Palau J.
Administradora Prenel S.A.
Gerente General

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 al | |
|--|---|---------------------|
| | 31 de diciembre del | |
| | 2004 | 2003 |
| CONCILIACION DE LA PERDIDA CON EL EFECTIVO NETO USADO EN LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN | | |
| PERDIDA DEL EJERCICIO | (323,010.92) | (3,831.58) |
| Partidas en conciliación: | | |
| Depreciación | 12,139.19 | 13,588.62 |
| Provisión de intereses | 804.70 | 34,384.95 |
| Reembolso de gastos | | (80,000.00) |
| Pérdida en venta de departamentos | 130,879.82 | |
| | <u>(179,187.21)</u> | <u>(35,858.01)</u> |
| CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS: | | |
| Aumento y disminución en: | | |
| Documentos y cuentas por cobrar | 596,768.67 | 217,102.05 |
| Inventarios | 2,984.88 | 5,552.83 |
| Gastos pagados por anticipado | 477.70 | (9,415.10) |
| Proyectos en ejecución | | (18,061.54) |
| Documentos y cuentas por pagar | 28,947.82 | (110,326.61) |
| Préstamos de accionistas | (165,106.77) | (88,288.26) |
| Gastos acumulados por pagar | | |
| EFFECTIVO NETO USADO EN LAS ACTIVIDADES DE OPERACION | <u>464,072.30</u> | <u>(3,436.63)</u> |
| ACTIVIDADES DE INVERSION: | | |
| Adiciones de activos fijos | (672.68) | |
| Adecuaciones a departamentos | (7,580.27) | |
| Proyectos en ejecución | | 258,585.52 |
| Efectivo neto proveniente de las actividades de inversión | <u>(8,252.95)</u> | <u>258,585.52</u> |
| ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO: | | |
| Pago de Obligaciones Bancarias | (199,468.81) | (226,218.64) |
| Efectivo neto usado en las actividades de financiamiento | <u>(199,468.81)</u> | <u>(226,218.64)</u> |
| (DISMINUCION) AUMENTO DEL EFECTIVO | 77,163.33 | (6,927.76) |
| Saldo del efectivo al inicio del año | 44,736.66 | 51,664.42 |
| SALDO DEL EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO | <u>121,899.99</u> | <u>44,736.66</u> |
|  Ing. Ricardo Palau. J. Administradora Prenel S.A. Gerente General |  Sra. Gladys Kobalino de Jaime Contadora | |

Vea notas a los estados financieros

PREDIALPA S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004 Y 2003**

(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 de los Condominios 400 y 300 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, gastos administrativos y de mantenimiento.

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

Provisión para cuentas incobrables. En el año 2004 no se registró provisión.

Los activos fijos se registran 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)

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.

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

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

C. EFFECTIVO:

El efectivo conciliado al cierre del ejercicio esta conformado de la siguiente manera:

| | <u>31 de diciembre del</u> | |
|--------|----------------------------|------------------|
| | <u>2004</u> | <u>2003</u> |
| Caja | 40.00 | 40.00 |
| Bancos | (1) 121,859.99 | 44,696.66 |
| | <u>121,899.99</u> | <u>44,736.66</u> |

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

D. INVERSIONES:

Representan 216 títulos de membresía de Puerto Lucia Yacht Club cuyo costo referencial es de US\$2,598.80 por cada título, estos fueron entregados en compensación de cuentas por cobrar con su relacionada Nelbacor S.A..

E. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR:

| | <u>31 de diciembre del</u> | |
|------------------------|----------------------------|---------------------|
| | <u>2004</u> | <u>2003</u> |
| Clientes | (1) 65,065.72 | 332,424.58 |
| Compañías relacionadas | (2) 268,399.76 | 1,075,197.38 |
| Varios deudores | 8,207.97 | 11,447.88 |
| | <u>341,673.45</u> | <u>1,419,069.84</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 R).

PREDIALPA S.A.**F. INVENTARIOS:**

| | 31 de diciembre del | |
|----------------------|---------------------|-------------------|
| | 2004 | 2003 |
| Bodega de materiales | 12,556.74 | 15,541.62 |
| Departamentos (1) | 509,502.73 | 711,258.56 |
| | <u>522,059.47</u> | <u>726,800.18</u> |

- (1) Representa la transferencia, efectuada a diciembre 31 del 2002, de Obras en Ejecución de cuatro departamentos del Condo 700 ubicado en el complejo turístico "Puerto Lucia Yacht Club". El movimiento de esta cuenta es el siguiente:

| | 31 de diciembre del | |
|------------------------------------|---------------------|-------------------|
| | 2004 | 2003 |
| Saldo inicial | 711,258.56 | 951,782.54 |
| (+) Adiciones (2) | 131,723.99 | 256,476.02 |
| (-) Promesas de venta (3) | (202,600.00) | (497,000.00) |
| (-) Reconocimiento de pérdidas (4) | (130,879.82) | |
| Saldo final | <u>509,502.73</u> | <u>711,258.56</u> |

- (2) Corresponde al valor de resciliación del contrato de promesa de venta del departamento 5 - W (6 - E en el 2003) por US\$124,143.72 y US\$7,580.27 por adecuaciones a los departamentos con promesas de venta. (En el 2003 US\$238,414.48 y US\$18,061.54, respectivamente)
- (3) Corresponde a la promesa de venta de un departamento, cuyo ingreso se registrara cuando se efectuó la transferencia de dominio. Este departamento tiene un costo de US\$237,172.10. (En el 2003 correspondía a tres departamentos, cuyo costo era de US\$627,879.82.)
- (4) Corresponde al resultado negativo enviado a resultados generado por la venta de departamentos, por debajo de su costo de construcción.

G. ACTIVOS FIJOS:

| | Saldo al 31-dic-03 | Adiciones | Bajas y/o Retiros | Saldo al 31-dic-04 |
|------------------------|-----------------------|--------------------|----------------------|-----------------------|
| Terrenos | 54,302.93 | | | 54,302.93 |
| Edificios | 117,296.66 | | | 117,296.66 |
| Maquinarias y equipos | 47,505.00 | 672.68 | | 48,177.68 |
| Muebles y enseres | 4,679.28 | | | 4,679.28 |
| Equipo de computación | 9,454.98 | | | 9,454.98 |
| Instalaciones | 7,724.41 | | | 7,724.41 |
| Vehículos | 7,932.15 | | (351.82) | 7,580.33 |
| Estaciones de radio | 1,142.98 | | | 1,142.98 |
| | <u>250,038.39</u> | <u>672.68</u> | <u>(351.82)</u> | <u>250,359.25</u> |
| Depreciación acumulada | <u>(94,521.52)</u> | <u>(12,139.19)</u> | <u>351.82</u> | <u>(106,308.89)</u> |
| | <u>155,516.87</u> | <u>(11,466.51)</u> | <u>-</u> | <u>144,050.36</u> |

PREDIALPA S.A.**H. OBLIGACIONES BANCARIAS:**

Corresponde a la renegociación de un pasivo con el Banco Bolivariano C.A., a 115 días plazo, este genera un interés del 14% anual.

I. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR PAGAR:

| | | <u>31 de diciembre del</u> | |
|---------------------------|-----|----------------------------|-------------------|
| | | <u>2004</u> | <u>2003</u> |
| Compañías relacionadas | (1) | 76,796.34 | 51,473.02 |
| Anticipo de clientes | | 11,650.47 | 6,850.14 |
| Proveedores y retenciones | | 53,325.78 | 54,501.61 |
| | | <u>141,772.59</u> | <u>112,824.77</u> |

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

J. GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR:

Corresponde a intereses acumulados por pagar a las instituciones bancarias.

K. PASIVO A LARGO PLAZO:

| | | <u>31 de diciembre del</u> | |
|---|--|----------------------------|---------------------|
| | | <u>2004</u> | <u>2003</u> |
| <u>Banco Bolivariano C.A.</u> | | | |
| Préstamo original de US\$160,000 financiado a tres años plazo con un interés del 14% pagaderos mediante amortizaciones trimestrales de capital | | | 120,000.00 |
| <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. | | (1) 92,068.32 | 177,152.18 |
| | | <u>92,068.32</u> | <u>297,152.18</u> |
| Menos: Porción corriente | | <u>(40,923.32)</u> | <u>(120,922.69)</u> |
| | | <u>51,145.00</u> | <u>176,229.49</u> |

(1) Como garantía de las obligaciones se otorgó hipoteca abierta a favor del Banco sobre el lote de terreno No. 20, ubicado en el sector La Carolina, parroquia José Luis Tamayo, cantón La Libertad, provincia del Guayas.

PREDIALPA S.A.**K. PASIVO A LARGO PLAZO** (Continuación)

(2) Esta obligación es cancelada.

El siguiente es el resumen de los vencimientos futuros:

| <u>Fecha</u> | <u>Valor</u> |
|--------------|------------------|
| 2006 | 40,920.00 |
| 2007 | 10,225.00 |
| | <u>51,145.00</u> |

L. APORTE PARA FUTURAS CAPITALIZACIONES:

Corresponde a la compensación de una cuenta por pagar a su relacionada Inmobiliaria Nelbacor S. A.

M. 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.IC1.017 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.

N. 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.

PREDIALPA S.A.**O. PERDIDAS ACUMULADAS:**

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

P. INTERESES GANADOS:

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

Q. REEMBOLSO DE GASTOS:

Facturados en diciembre 31 del 2003 a su relacionada Equidor S. A.

R. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS:

Las transacciones con compañías relacionadas fueron realizadas en condiciones similares a las efectuadas con terceros e incluyen:

| | <u>31 de diciembre del</u> | |
|---|----------------------------|-------------|
| | <u>2004</u> | <u>2003</u> |
| <u>Comisiones por promoción y comercialización de departamentos:</u> | | |
| Equidor S.A. (Ingreso) | 71,697.05 | 131,015.60 |
| <u>Transferencia de membresías</u> | | |
| Nelbacor S.A. | 561,340.80 | |

Al cierre del ejercicio, se presentan los siguientes saldos con partes relacionadas

| <u>Cuentas por cobrar</u> | <u>31 de diciembre del</u> | |
|----------------------------|----------------------------|---------------------|
| | <u>2004</u> | <u>2003</u> |
| DESAMAR S.A. | 95,019.17 | 94,204.49 |
| BARBASETI S.A. | 16,650.45 | 10,366.56 |
| INMOBILIARIA NELBACOR S.A. | 956.93 | |
| PUERTOCARO S.A. | 1,816.42 | 772.01 |
| ADMINISTRADORA PRENEL S.A. | 1,100.38 | 274.59 |
| CAROLPUERTO S.A. | 4,323.69 | 598.74 |
| CREDIMAR S.A. | 25,480.70 | 12,619.00 |
| NELBACOR S.A. | 167.56 | 405,070.59 |
| BROQUELISA S. A. | | |
| PUERTO LUCIA YACHT CLUB | 95,962.80 | 136,555.78 |
| PROSUR S.A. | 25,654.47 | 19,193.42 |
| IIAYAMAR S.A. | 900.57 | 135.55 |
| PESCARAP S.A. | | 18.26 |
| VAFERA S.A. | | 0.9 |
| EQUIDOR S.A. | | 385,954.14 |
| ESTOMAR S.A. | 366.62 | 9,433.35 |
| | <u>268,399.76</u> | <u>1,075,197.38</u> |

PREDIALPA S.A.**R. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS** (Continuación).

| <u>Cuentas por pagar</u> | 31 de diciembre del | |
|---------------------------|---------------------|------------------|
| | <u>2004</u> | <u>2003</u> |
| INMOBILIARIA MACARNI S.A. | | 3,866.80 |
| BERENICES S.A. | 25,113.40 | 25,114.40 |
| BROQUELISA S. A. | | 2,603.47 |
| POVESA S.A. | | 3,924.65 |
| YALUSA S.A. | | 230.76 |
| GOZMAR S.A. | | 6,766.01 |
| VACIOMAR S.A. | | 5,256.69 |
| CANTOMAR S.A. | | 1,509.72 |
| EQUIDOR S.A. | 51,682.94 | 1,514.57 |
| GERARDY S.A. | | 685.95 |
| | <u>76,796.34</u> | <u>51,473.02</u> |

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

S. CONTINGENTES:

Corresponde a la hipoteca abierta sobre el lote No. 20, ubicado en el sector La Carolina, parroquia José Luis Tamayo, cantón La Libertad, provincia del Guayas. Para garantizar la obligación mantenida con el Filanbanco En Liquidación.

T. CONTRATO PARA LA PROMOCION Y COMERCIALIZACION DE LOS DEPARTAMENTOS:

El 2 de enero del 2002 se suscribió el contrato entre Predialpa S.A. y la compañía relacionada Equidor S.A.

Objeto.- La promoción y comercialización de los departamentos del edificio denominado Condo 400 a través de las siguientes gestiones:

- Venta y cobranzas de la cartera generada por la negociación de los 48 departamentos.
- Vender conforme al listado de precios especificado en el anexo 1 del contrato.
- Recibir los pagos y otorgar los recibos por descargo.
- Otros.

Honorarios.- Predialpa facturará un honorario equivalente al 7% del total de la venta que corresponde a gastos de publicidad, comisiones, oficina de ventas, etc.

Plazos.- Las obligaciones de Predialpa sólo se extinguirán cuando el edificio, este íntegramente vendido y escriturado, es decir, será su obligación hacer el seguimiento y control hasta que ambos eventos hayan concluido.

PREDIALPA S.A.**U. CONTRATACION DE EMPLEADOS:**

No se mantiene empleados en relación de dependencia. La compañía Superservi S.A. le provee de los servicios de personal desde Septiembre del 2004 (En el 2003 fueron las relacionadas Cantomar S.A., Vacimar S.A., Estomar S.A. y Gozmar S.A. las que le brindaban estos servicios).

V. CONTROL SOBRE PRECIOS DE TRANSFERENCIA – EJERCICIO 2005:

Con fecha 31 de diciembre del 2004, se publicó en el Registro Oficial Suplemento No. 494 la Reforma al Reglamento para la aplicación de la Ley de Régimen Tributario y sus Reformas. El mencionado Decreto pretende eliminar los diversos mecanismos utilizados por las empresas, dentro del derecho tributario internacional, para transferir beneficios mediante la asignación de precios en las transacciones con partes relacionadas de manera que afecten la correcta determinación de los beneficios tributables. Este Decreto se aplicará desde el ejercicio fiscal 2005 y de su cumplimiento se encargará el Servicio de Rentas Internas.

W. HECHOS SUBSECUENTES:

A la fecha de presentación de estos estados financieros por el período terminado al 31 de diciembre del 2004, no han ocurrido eventos o circunstancias que puedan afectar la presentación de los estados financieros a la fecha mencionada.