AUDICORP C.LTDA.

AUDITORES INDEPENDIENTES

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta General de Accionistas de
PREDILSOL S. A.

1. Hemos auditado el balance general adjunto de **PREDILSOL S. A.,** al 31 de diciembre de 2000 y los correspondientes estados de resultados, de evolución del patrimonio de los accionistas y de flujo de caja por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la administración de la compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre dichos estados financieros basados en al auditoria efectuada.

2. Los estados financieros cortados al 31 de diciembre de 1999 fueron revisados por otros auditores independientes y habiendo emitido informe sin salvedades con fecha febrero 22 de 2001.

3. Excepto por lo mencionado en el párrafo 4, nuestra auditoria fue efectuada de acuerdo con normas de auditoria generalmente aceptadas en el Ecuador. Estas normas requieren que planifiquemos y ejecutemos la auditoria para obtener razonable seguridad de que los estados financieros estén libres de incorrectas presentaciones significativas. Una auditoria incluye el examen, sobre una base de pruebas selectivas, de la evidencia que sustente los importes y revelaciones en los estados financieros. También incluye evaluar los principios de contabilidad usados y las estimaciones significativas hechas por la Administración, así como también evaluar la presentación de los estados financieros en su conjunto. Consideramos que la auditoria realizada proporciona una base razonable para nuestra opinión.

4. En razón que fuimos contratados en diciembre de 2001 para realizar la auditoria de estados financieros de la Compañía cortados al 31 de diciembre de 2000, no nos fue posible obtener respuesta a solicitud de confirmaciones enviadas a bancos, deudores y acreedores.

5. En nuestra opinión, excepto por los posibles efectos sobre los estados financieros del asunto indicado en párrafo 4, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente., en todos los aspectos significativos, la situación financiera de **PREDILSOL S. A.** al 31 de diciembre de 2000, los resultados de sus operaciones, evolución del patrimonio y flujo de caja por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con normas ecuatorianas de contabilidad NEC'S y disposiciones emitidas por Superintendencia de Compañías del Ecuador.

Dirección: La Chala calle 1era. Villa 106 B – Guayaquil
Teléfonos: 099-976053 099-326160 Telefax: 099-428490 Casilla: 09016301
Email: audicorpc@gye.on.net.ec

6. Al 31 de marzo de 2000, **PREDILSOL S. A.,** realizó la conversión de los estados financieros de sucres a US dólares siguiendo las disposiciones incluidas en NEC 17; la pérdida neta resultante de la aplicación de esta norma fue de US$ 41.778.

AUDICORP C. LTDA.

AUDICORP C. LTDA.
SC – RNAE 2 401

Manuel Alvarez

Manuel Alvarez Bernita
Socio
Registro Ing. Com. No. 0.2655

Jacinto Quimí

Jacinto Quimí Villón
Gerente
Registro CPA. No. 27.607

Guayaquil, enero 24 de 2002

PREDILSOL S. A.

BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2000

ACTIVO

	(Notas)	(US dólares)
Caja y bancos		2,451
Cuentas por cobrar	2	8,514
Impuestos anticipados		5,483
Propiedades, netas	3	1,865,914
TOTAL ACTIVO		1,882,362

PASIVO Y PATR. DE LOS ACCIONISTAS

PASIVO

Cuentas por pagar	4	42,610
Pasivos acumulados	5	3,792
Obligaciones con terceros	6	217,281
Depósitos en garantía	7	34,100
TOTAL PASIVO		297,783

PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Capital social	8	200
Reserva por valuación	3	989,890
Reserva legal		1,651
Resultados acumulados		21,028
Resultados del ejercicio		- 62,411
Capital adicional	9	634,221
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS		1,584,579
TOTAL PASIVO Y PATR. DE LOS ACCIONISTAS		1,882,362

Ver notas a los estados financieros

PREDILSOL S. A.

ESTADO DE RESULTADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2000

INGRESOS	**(Notas)**	**(US dólares)**
Arriendo de inmuebles		214,990
Intereses y otros		178
TOTAL INGRESOS		215,168
(-) GASTOS		
Administrativos		- 91,903
TOTAL GASTOS		- 91,903
OTROS ING/ EGRE. NETOS		
Resultados por expos. a la inflac.	10	41,778
Pérdida en cambio	6	- 227,454
TOTAL OTROS ING/EGRE. NETOS		- 185,676
RESULTADOS DEL EJERCICIO		- 62,411

Ver notas a los estados financieros

PREDILSOL S. A.

ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2000

		.....Reservas.....							
	Capital social	Reserva por valuación	legal	revalorizac. patrimonio	Reexpresión Monetaria	Resultados Acumulados	Pérdida del ejercicio	capital Adicional	Total
				US dólares					
Saldos dic. 31, 1999	200			143,200	-	16,626		-	160,026
Ajustes - Nec 17				64,837	426,184	8,322			499,343
Transferencias				- 208,037	- 426,184			634,221	-
Ajustes y/o reclasificac.						- 1,205			- 1,205
Perdida del ejercicio							- 62,411		- 62,411
Apropiación reserva, 1999			1,651			- 1,651			-
Valoración Edif. Sonapal		989,890							989,890
Particip. empleados, 1999						- 1,064			- 1,064
Saldos dic. 31, 2000	200	989,890	1,651	0	0	21,028	- 62,411	634,221	1,584,579

Ver notas a los estados financieros

PREDILSOL S. A.

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2000

FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN

	(US dólares)
Efectivo recibido de clientes	176.708
(+) Otros ingresos recibidos	178
(-) Efectivo pagado a proveedores de bienes y servicios y otros	169.029
Efectivo provisto en actividades de operación	7.857

FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSION

Compra de activos fijos, netos	- 5.630
Efectivo utilizado en actividades de inversión	- 5.630
Variación de efectivo del año	2.227
Saldo al inicio de año	224
Saldo al final del año	2.451

Ver notas a los estados financieros

PREDILSOL S. A.

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO – CONCILIACIÓN DE LA PERDIDA NETA CON EFECTIVO PROVISTO EN ACTIVIDADES DE OPERACION POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2000

		(US dólares)
Pérdida neta	-	62.411
Ajustes a la utilidad neta:		
(+) Depreciación		33.579
(+) Resultados por exposición a la inflación	-	41.778
(+) Pérdida en cambio		227.454
Subtotal		156.844
Variaciones en activos y pasivos operativos		
Incremento en cuentas por cobrar	-	34.586
Incremento en impuestos anticipados	-	3.696
Incremento en cuentas por pagar (operaciones)		29.898
Incremento en pasivos acumulados		249
Disminución en obligaciones con terceros	-	149.852
Incremento en depósitos en garantía		9.000
Subtotal	-	148.987
Efectivo provisto en actividades de operación		7.857

Ver notas a los estados financieros

PREDILSOL S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2000

1. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

PREDILSOL S. A.- (La compañía) fue constituida en la ciudad de Guayaquil el 1 de octubre de 1996 mediante escisión de la Compañía Sociedad Nacional de Papeles S. A. (SONASPAL) e inscrita en el Registro Mercantil el 4 de septiembre de 1997. Su actividad principal es la compra, venta, administración, anticresis, explotación de inmuebles urbanos y rurales.

Las políticas contables más significativas se resumen a continuación:

Bases de presentación.- Hasta el 31 de marzo de 2000, la Compañía mantuvo sus registros contables en sucres y a partir del 1ro de abril de ese año en US dólares, de acuerdo con normas ecuatorianas de contabilidad – NEC's, disposiciones establecidas en la Ley de Régimen Tributario Interno, su reglamento de aplicación, y disposiciones de Superintendencia de Compañías, las cuales son utilizadas en la preparación de los estados financieros. La principal diferencia entre las disposiciones tributarias y normas de contabilidad consiste en que: (a) la corrección monetaria de los estados financieros no es integral pues únicamente se aplicaba al balance general (hasta marzo 31 de 2000); y (b) las pérdidas en cambio del ejercicio 1999 se podían registrar como cargos diferidos.

Conversión de estados financieros de sucres a US dólares.- Según disposiciones por la NEC-17 "conversión de estados financieros para efectos de aplicar el esquema de dolarización", la Compañía realizó la conversión de sus estados financieros al 31 de marzo de 2000, la cual prevé como procedimientos: 1) corrección monetaria máxima del 32.81% al 31 de marzo de 2000; 2) corrección de brechas positivas al 31 de diciembre de 1999, 3) corrección de brechas negativas al 31 de marzo de 2000 y 4) dolarización del balance general y estado de resultados al tipo de cambio de S/.25.000 por US$ 1.00. Los ajustes indicados en 1) y 3) fueron registrados en al cuenta del estado de resultados "Resultado por exposición a al inflación –REI" y los ajustes indicados en 2)fueron registrados en la cuenta patrimonial "Reexpresión monetaria" cuyo saldo debió transferirse a la cuenta "Reserva de Capital".

Ingresos por arriendos y cuentas por Cobrar: - Constituyen valores por cobrar por concepto de cánones de arriendos registrados según se devengan.

PREDILSOL S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2000

1. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continuación)

Propiedades, netas.- Están contabilizados al costo reexpresado en años anteriores, los pagos por mantenimiento son cargados a gastos, mientras que las mejoras que prolongan la vida útil se capitalizan. El costo de los activos es depreciado de acuerdo con el método de línea recta tomando como base la vida útil estimada de los activos. Durante el ejercicio 2000 se realizó ajuste por valuación del edificio de la Compañía. La tasa de depreciación de edificios es el 5% anual.

Reserva de capital.- Registra saldos de las cuentas "Reexpresión monetaria" y "Reserva por revalorización del patrimonio" generados por el ajuste de brechas al 31 de diciembre de 1999 y ajuste por corrección monetaria del patrimonio al 31 de marzo de 2000.

Resultado por exposición a la inflación- REI.- Registra la corrección monetaria al 31 de marzo de 2000 y la corrección de brechas negativas a esa fecha.

Cambios en el poder adquisitivo de la moneda nacional.- El poder adquisitivo de la moneda ecuatoriana según lo mide el Indice General de Precios al Consumidor del área urbana I.P.C., calculado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, fue como sigue:

Año	Inflación
1996	26%
1997	31%
1998	43%
1999	61%
2000	91%

2. CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre de 2000, están constituidas como sigue:

	(US dólares)
Eurodiseño S. A.	7,540
Otros	974
Total	8,514

Eurodiseño S. A. se origina, en arriendo de bodega ubicada en el edificio de la Compañía.

PREDILSOL S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2000

3. PROPIEDADES, NETAS

Al 31 de diciembre de 2000, el movimiento fue como sigue:

	Saldos dic. 31, 1999	Adiciones Gasto	Ajus. por infl. en. a mzo./2000	Ajuste por brechas dic. 31, 1999	Ajuste por brechas marzo 31/2000	Saldos Mzo 31, 2000	Conversión T/C S/. 25.000	Ajustes y/o Reclasificac.	Adiciones Y/O gasto	Saldos dic. 31,2000
	/.....(sucres en miles).....						/.....(US dólares).....			
Terrenos	8,964,664		2,941,307	11,267,929	- 833,459	22,340,441	893,618			893,618
Edificios	368,803		121,004	463,558	- 34,288	919,077	36,763	- 36,763	1,000,000	1,000,000
Construcciones en curso									5,630	5,630
Subtotal	9,333,467		3,062,311	11,731,487	- 867,747	23,259,518	930,381	- 36,763	1,005,630	1,899,248
(-) Depreciación acumulada	262,158	4,610	87,526	335,308	- 24,802	664,800	26,592	- 26,653	33,395	33,334
Total	9,071,309	- 4,610	2,974,785	11,396,179	- 842,945	22,594,718	903,789	- 10,110	972,235	1,865,914

En abril 30 de 2000 fue ajustado al valor de mercado del edificio de la Compañía según informe de perito independiente que reporta valor de realización del inmueble por US$ 1.000.000 y que a esa fecha estaba registrado en libros por US$ 10.110 neto por lo que el ajuste neto fue US$ 989.890 con crédito a reserva por valuación.

PREDILSOL S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2000

4. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2000, están constituidas como sigue:

	(US dólares)
Provisión por mantenimiento	35,000
Kazarki S. A.	4,337
Impuestos por pagar	2,460
Otros	813
Total	42,610

Provisión para mantenimiento constituyen valores previstos para mejoras en inmueble propiedad de la Compañía que fueron realizados en el año 2001.

Otros incluye US$ 248 a pagar a Compañía relacionada Corporación Lanec S. A.

5. PASIVOS ACUMULADOS

Al 31 de diciembre de 2000, constituyen provisiones para beneficios sociales y su movimiento durante el año 2000 fue como sigue:

	(US dólares)
Saldo, diciembre 31, 1999	2,467
(-) Provisiones	1,267
(-) Pagos	-
(+) Ajustes y/o reclasificaciones	59
Saldo, diciembre 31, 2000	3,792

6. OBLIGACIONES CON TERCEROS

Constituyen valores prestados y pago de mantenimiento del edificio de la Compañía, realizados por un accionista en años anteriores. Durante el ejercicio 2000, por este pasivo, la Compañía reconoció en resultados pérdida en cambio diferida por US$ 157.778 correspondiente a 1999 y US$ 68.055 por el año 2000. La mencionada deuda no tiene fecha de vencimiento ni genera interés.

PREDILSOL S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2000

7. DEPOSITOS EN GARANTIA

Al 31 de diciembre de 2000, están constituidos como sigue:

	(US dólares)
Consorcio Ecuatoriano de Telecomunicaciones S. A. (CONECEL)	13,000
Eurodiseño S. A.	3,000
Importaciones Orgaz S. A.	4,000
Quifatex S. A.	5,000
Negint S. A.	4,100
Johnson Wax del Ecuador	5,000
Total	34,100

Representan valores entregados por clientes, en garantía por buen uso de las instalaciones arrendadas, los mismos que serán devueltos una vez que concluya la relación contractual previo al descuento de cualquier reparación que requiera el inmueble.

8. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre de 2000 está constituido por 5000 acciones ordinarias y nominativas de S/. 1000 (US$ 0.04) cada una.

A la Fecha de presentación de este informe, esta en trámite el cambio de la nominación de las acciones de sucres a US dólares

9. CAPITAL ADICIONAL

Según norma ecuatoriana de contabilidad No. 17 al 31 de diciembre de 2000, representa los saldos de las cuentas "reexpresión monetaria" y "reserva por revalorización del patrimonio" originados por el ajuste de los activos no monetarios y el patrimonio; por brecha al 31 de diciembre de 1999 y por inflación hasta marzo 31 de 2000, como sigue:

	(US dólares)
Reserva por revalorización del patrimonio	208,037
Reexpresión monetaria	426,184
Total	634,221

PREDILSOL S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2000

10. RESULTADOS POR EXPOSICIÓN A LA INFLACION

Según norma ecuatoriana de contabilidad No. 17 al 31 de diciembre de 2000, representa los ajustes por corrección monetaria y por brecha negativa de enero a marzo de 2000 de los activos no monetarios y el patrimonio, como sigue:

	(US dólares)
Corrección monetaria:	
Propiedades, netas	118,991
Capital y reservas	- 47,050
Resultados acumulados	- 5,106
Brecha negativa	
Propiedades, netas	- 33,718
Capital y reservas	7,769
Resultados acumulados	891
Total	41,778

11. IMPUESTO A LA RENTA

Desde su constitución hasta el 24 de enero de 2002, la Compañía no ha sido fiscalizada por el Servicio de Rentas Internas.

12. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Los saldos y transacciones realizadas por la Compañía con partes relacionadas durante el año 2000 están reveladas en las notas 4 y 6 del presente informe.

13. OTRAS REVELACIONES DISPUESTAS POR SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS

En cumplimiento a lo dispuesto en Resolución No. 96.1.4.1.003 (modificada por Resolución No. 96.1.4.1.005 de septiembre 6 de 1997), efectuamos las siguientes revelaciones.

Activos, pasivos, contingentes y cuentas de orden.- No existen al 31 de diciembre de 2000.

Cumplimiento de medidas correctivas de control interno.- A la fecha de presentación de este informe, la Compañía ha cumplido con todas las recomendaciones de control interno impartidas por los auditores externos en el ejercicio 1999.

Las otras revelaciones dispuestas en la mencionada Resolución están reflejadas en las notas correspondientes.

PREDILSOL S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2000

14. DIFERENCIAS ENTRE REGISTROS CONTABLES Y ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS

Con el propósito de presentar los estados financieros cortados al 31 de diciembre de 2000 de acuerdo a normas ecuatorianas de contabilidad y principios de contabilidad generalmente aceptados se realizaron ajustes:

	SALDOS DIC, 31/2000	AJUS. Y/O RECLASIFIC. Dr	Cr.	SDOS AJUS. DIC, 31/2000
Activo	1,907,542	6,762	31,942	1,882,362
Pasivo	461,758	189,075	25,100	297,783
Patrimonio	1,445,784	2,856	141,651	1,584,579
Incluido en el Patrimonio se realizó los siguientes ajustes con cargo a resultados				
Ingresos	215,168			215,168
Egresos	- 231,903		140,000	- 91,903
Otros ing/ egres, netos	- 185,676			- 185,676