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 2001 y los correspondientes estados de resultados, de evolución del patrimonio de los accionistas y de cambios en la posición financiera 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. Excepto por lo mencionado en el párrafo 3, 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.

3. En razón que la auditoría fue efectuada en febrero de 2002, a la fecha de presentación del presente informe, no nos fue posible obtener respuesta a solicitud de confirmaciones enviadas a bancos, deudores y acreedores.

4. En nuestra opinión, excepto por los posibles efectos sobre los estados financieros del asunto indicado en párrafo 3, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente., en todos los aspectos significativos, la situación financiera de **PREDILSOL S. A.** al 31 de diciembre de 2001, los resultados de sus operaciones, evolución del patrimonio y los cambios en la posición financiera 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.

AUDICORP C. LTDA.

AUDICORP C. LTDA.
SC – RNAE 2 401

Manuel Alvarez

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

Jacinto Quimí Villón
Gerente
Registro CPA. No. 27.607

Guayaquil, febrero 18 de 2002

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

PREDILSOL S. A.

BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2001

ACTIVO

	(Notas)	(US dólares)
Caja y bancos		6,774
Cuentas por cobrar	2	62,702
Impuestos anticipados	3	29,156
Propiedades y equipos, netos	4	1,829,739
TOTAL ACTIVO		1,928,371

PASIVO Y PATR. DE LOS ACCIONISTAS

PASIVO

Cuentas por pagar	5	236,436
Pasivos acumulados	6	5,320
Obligaciones con terceros	7	62,492
Depósitos en garantía	8	38,100
TOTAL PASIVO		342,348

PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Capital social	9	200
Reserva por valuación	4	989,890
Reserva legal		1,651
Resultados acumulados		- 44,700
Resultados del ejercicio		4,761
Capital adicional	10	634,221
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS		1,586,023
TOTAL PASIVO Y PATR. DE LOS ACCIONISTAS		1,928,371

Ver notas a los estados financieros

PREDILSOL S. A.

ESTADO DE RESULTADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2001

INGRESOS	**(Notas)**	**(US dólares)**
Arriendo de inmuebles		280,450
Intereses y otros		97
TOTAL INGRESOS		280,547
(-) GASTOS		
Administrativos		- 272,237
Financieros		- 14
TOTAL GASTOS		- 272,251
RESULTADOS DEL EJERCICIO		8,296
Participación a empleados	11	- 1,244
Impuesto a la renta	11	- 2,291
UTILIDAD NETA		4,761

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 2001

	Capital social	.....Reservas..... por valuación	legal	Resultados Acumulados	del ejercicio	capital Adicional	Total
				.....US dólares.....			
Saldos dic. 31, 2000	200	989,890	1,651	21,028	- 62,411	634,221	1,584,579
Transferencia				- 62,411	62,411		-
Ajustes y/o reclasificaciones				- 3,317			- 3,317
Utilidad del ejercicio					4,761		4,761
Saldos dic. 31, 2001	200	989,890	1,651	- 44,700	4,761	634,221	1,586,023

Ver notas a los estados financieros

PREDILSOL S. A.

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2001

	(US dólares)
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	
Efectivo recibido de clientes	256.582
(+) Otros ingresos recibidos	97
(-) Efectivo pagado a proveedores de bienes y servicios y otros	47.670
Efectivo provisto en actividades de operación	209.009
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSION	
Compra de activos fijos, netos	- 13.972
Efectivo utilizado en actividades de inversión	- 13.972
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	
Préstamo a accionista	- 156.477
Préstamo a Compañía relacionada	- 34.237
Efectivo utilizados en actividades de financiamiento	- 190.714
Variación de efectivo del año	4.323
Saldo al inicio de año	2.451
Saldo al final del año	6.774

Ver notas a los estados financieros

PREDILSOL S. A.

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO – CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD NETA CON EFECTIVO PROVISTO EN ACTIVIDADES DE OPERACION POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2001

	(US dólares)
Utilidad neta	4.761
Ajustes a la utilidad neta:	
(+) Depreciación	50.147
(+) Otras provisiones	3.535
Subtotal	58.443
Variaciones en activos y pasivos operativos	
Incremento en cuentas por cobrar	- 21.083
Incremento en impuestos anticipados	- 23.673
Incremento en cuentas por pagar (operaciones)	191.071
Incremento en pasivos acumulados	251
Incremento en depósitos en garantía	4.000
Subtotal	150.566
Efectivo provisto en actividades de operación	209.009

Ver notas a los estados financieros

PREDILSOL S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2001

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. (SONAPAL) 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.- La Compañía mantiene sus registros contables 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 las pérdidas en cambio del ejercicio 1999 se podían registrar como cargos diferidos y diferir hasta en cinco años.

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

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 en la conversión de estados financieros de sucres a US dólares realizada al 31 de marzo de 2000.

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
1997	31%
1998	43%
1999	61%
2000	91%
2001	22 %

PREDILSOL S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2001

2. CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre de 2001, están constituidas como sigue:

		(US dólares)
Clientes:		19.406
CONECEL S. A.	9.312	
Cosméticos Ecos S. A.	2.224	
Eurodiseño S. A.	1.332	
Importaciones Orgaz S. A.	2.249	
Quifatex S. A.	4.280	
Otros	9	
Compañías relacionadas:		34.384
Predial e Inversionista Primero de Mayo S. A.	34.237	
Otras relacionadas	147	
Néstor Calderón (Anticipo)		7.900
Otros		1.012
Total		62.702

Clientes se origina, en arriendo de oficinas y bodegas ubicada en el edificio de la Compañía.

Compañías relacionadas no generan intereses ni tienen fecha de vencimiento específica.

3. IMPUESTOS ANTICIPADOS

Al 31 de diciembre de 2001, están constituidos como sigue:

	(US dólares)
IVA pagado	22,389
Retensión IVA (70%)	1399
Retensión en la fuente	5,227
Otros	141
Total	29,156

PREDILSOL S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2001

4. PROPIEDADES, NETAS

Al 31 de diciembre de 2001, el movimiento fue como sigue:

	Saldos a dic. 31, 2000	Adiciones y/o gasto	Saldos a dic. 31, 2001
		(US dólares)	
Terrenos	893,618		893,618
Edificios	1,000,000		1,000,000
Muebles de oficina		708	708
Equipos de computación		1,182	1,182
Construcciones en curso	5,630	12,082	17,712
Subtotal	1,899,248	13,972	1,913,220
(-) Depreciación acumulada	- 33,334	- 50,147	- 83,481
Total	1,865,914	- 36,175	1,829,739

5. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2001, están constituidas como sigue:

		(US dólares)
Pazonec S. A.		68,071
Koening & Partners S. A.		131,588
Quifatex S. A.		23,538
Compañías relacionadas:		2,307
Kazarky S. A.	1,982	
Otras	325	
Impuestos		7,057
Provisiones varias		3,875
Total		236,436

PREDILSOL S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2001

5. CUENTAS POR PAGAR (continuación)

Pazonec S. A. y Koening Partners S. A. se originan en facturas legales emitidas por servicios prestados por estas Compañías.

Quifatex S. A. constituye valores invertidos por esta Compañía en mantenimiento de inmueble propiedad de PREDILSOL S. A. que serán devengados con cánones de arrendamiento.

Compañías relacionadas no generan intereses ni tienen fecha de vencimiento específica.

6. PASIVOS ACUMULADOS

Al 31 de diciembre de 2001, constituyen provisiones para beneficios sociales y provisión de participación a trabajadores y su movimiento durante el año 2001 fue como sigue:

	(US dólares)
Saldo, diciembre 31, 2000	3,792
(-) Provisiones	2,223
(-) Pagos	- 695
Saldo, diciembre 31, 2001	5,320

7. OBLIGACIONES CON TERCEROS

Constituyen valores prestados y pago de mantenimiento del edificio, realizados por parte de un accionista en años anteriores.

PREDILSOL S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2001

8. DEPOSITOS EN GARANTIA

Al 31 de diciembre de 2001, 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
Alfa Parf	4,000
Total	38,100

Representan valores entregados por clientes, en garantía del 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.

9. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre de 2001 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

10. CAPITAL ADICIONAL

Al 31 de diciembre de 2001, representa los saldos de las cuentas "reexpresión monetaria" y "reserva por revalorización del patrimonio" originados por la conversión de estados financieros de sucres a US dólares realizada a 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 2001

11. PARTICIPACION A EMPLEADOS E IMPUESTO A LA RENTA

La depuración de la base imponible para el cálculo de participación a empleados e impuesto a la renta del año fue como sigue:

	(US dòlares)
Utilidad antes de participación a empleados	8.296
(-) 15% participación a empleados	1.244
Subtotal	7.052
(+) Gastos no deducibles	2.114
Base imponible	9.166
25% impuesto a la renta	2.291

Desde su constitución hasta febrero 8 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 2001 están reveladas en las notas 2, 5 y 7 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 2001.

Cumplimiento de medidas correctivas de control interno.- La Compañía a dado cumplimiento a las recomendaciones de control interno correspondiente al ejercicio 2000.

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