AUDITORES INDEPENDIENTES

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

1. Hemos auditado los balances generales adjuntos de **PREDILSOL S. A.,** al 31 de diciembre de 2001 y 2002 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. Estos estados financieros son responsabilidad de la administración de la compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre dichos estados financieros basados en la auditoria efectuada.

2. Excepto por lo mencionado en el párrafo 3 (aplicable a la auditoria del ejercicio 2001), 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 correspondiente al ejercicio 2001, fue efectuada en febrero de 2002, 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 (aplicable para el ejercicio 2001), 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 y 2002, los resultados de sus operaciones, evolución del patrimonio y los flujos de efectivo 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. 2655

Guayaquil, febrero 25 de 2003

Dirección: La Chala calle 1era. Villa 106 B – Guayaquil
Teléfonos: 097-942956 099-422461 2416285 ext. 20 Telefax: 097-476049 2416285 ext. 12 Casilla: 09016301
Email: audicorp_cltda@hotmail.com

PREDILSOL S. A.

BALANCES GENERALES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2001 Y 2002

ACTIVO

	(Notas)	2001	2002
		.....US dólares.....	
Caja y bancos		6.774	8.027
Cuentas por cobrar	2	62.702	113.134
Impuestos anticipados	3	29.156	34.046
Propiedades y equipos, netos	4	1.829.739	1.761.834
Activo diferido			14.169
TOTAL ACTIVO		1.928.371	1.931.210

PASIVO Y PATR. DE LOS ACCIONISTAS

PASIVO

Cuentas por pagar	5	236.436	171.544
Pasivos acumulados	6	5.320	5.591
Obligaciones con terceros	7	62.492	126.333
Depósitos en garantía	8	38.100	35.100
TOTAL PASIVO		342.348	338.568

PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Capital social	9	200	800
Reserva por valuación		989.890	989.890
Reserva legal		1.651	1.651
Resultados acumulados		- 44.700	- 39.341
Resultados del ejercicio		4.761	5.421
Capital adicional	10	634.221	634.221
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS		1.586.023	1.592.642
TOTAL PAS. Y PATR. DE ACCIONISTAS		1.928.371	1.931.210

Ver notas a los estados financieros

PREDILSOL S. A.

ESTADOS DE RESULTADOS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2001 Y 2002

	(Notas)	2001	2002
INGRESOS		.....US dólares.....	
Arriendo de inmuebles		280.450	296.375
Intereses y otros		97	3.153
TOTAL INGRESOS		280.547	299.528
(-) GASTOS			
Administrativos		- 272.237	- 294.107
Financieros		- 14	
TOTAL GASTOS		- 272.251	- 294.107
RESULTADOS DEL EJERCICIO		8.296	5.421
Participación a empleados	11	- 1.244	-
Impuesto a la renta	11	- 2.291	-
UTILIDAD NETA		4.761	5.421

Ver notas a los estados financieros

PREDILSOL S. A.

ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2001 Y 2002

	Capital social	Aportes fut. aument. Capit	.....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
Aporte de accionistas		600						600
Aumento de capital	600	- 600						-
Transferencia					4.761	- 4.761		-
Ajustes y/o reclasificaciones					598			598
Utilidad del ejercicio						5.421		5.421
Saldos dic. 31, 2002	800	-	989.890	1.651	- 39.341	5.421	634.221	1.592.642

Ver notas a los estados financieros

PREDILSOL S. A.

ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO (METODO DIRECTO)
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2001 Y 2002

FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	2001	2002
	.....US dólares.....	
Efectivo recibido de clientes	256.582	245.943
Otros ingresos, netos	97	3.153
(-) Efectivo pagado a trabajadores, proveedores y otros	47.670	311.992
Efectivo provisto / utilizado en actividades de operación	209.009	- 62.896
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSION		
Compra de activos fijos, netos	- 13.972	- 292
Efectivo utilizado en actividades de inversiòn	- 13.972	- 292
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Aporte de accionista para aumento de capital		600
Préstamos de accionistas		63.841
Préstamos a accionistas	- 156.477	
Préstamos a compañía relacionada	- 34.237	
Efectivo utilizado / provisto en actividades de financiamiento	- 190.714	64.441
Variación de efectivo del año	4.323	1.253
Saldo al inicio de año	2.451	6.774
Saldo al final del año	6.774	8.027

Ver notas a los estados financieros

PREDILSOL S. A.

ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO – CONCILIACIÓN DE LA UTILIFDAD NETA CON EFECTIVO PROVISTO / UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE OPERACION
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2001 Y 2002

	2001	2002
	.....US dólares.....	
Utilidad neta	4.761	2.334
Ajustes a la utilidad neta:		
(+) Depreciación	50.147	50.485
(+) Amortización	3.535	3.543
Subtotal	58.443	56.362
Variaciones en activos y pasivos operativos		
Incremento en cuentas por cobrar	- 21.083	- 50.432
Incremento en impuestos anticipados	- 23.673	- 4.890
Incremento / disminución en cuentas por pagar	191.071	- 62.020
Incremento en pasivos acumulados	251	1.084
Incremento / disminución en depósitos en garantía	4.000	- 3.000
Subtotal	150.566	- 119.258
Efectivo provisto / utilizado en actividades de operación	209.009	- 62.896

Ver notas a los estados financieros

PREDILSOL S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2001 Y 2002

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, muebles de oficina el 10% anual y equipos de computación el 33% 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
1998	43%
1999	61%
2000	91%
2001	22 %
2002	9.8%

PREDILSOL S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2001 Y 2002

2. CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre de 2001 y 2002, están constituidas como sigue:

		2001		2002
		(US dólares)		
Compañías relacionadas:		34.384		109.045
Predial e Inversionista Primero de Mayo S. A.	34.237		104.524	
Industrial Galposa S. A.			3.721	
Kazarky S. A.			800	
Otras	147		0	
Nestor Calderón (Anticipo)		7.900		
Empleados				3.593
Clientes		19.406		89
Otros		1.012		407
Total		62.702		113.134

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

3. IMPUESTOS ANTICIPADOS

Al 31 de diciembre de 2001 y 2002, están constituidos como sigue:

	2001	2002
	.....US dólares.....	
IVA pagado	22.389	20.192
Retensión IVA (70%)	1.399	7.813
Retensión en la fuente	5.227	5.900
Otros	141	141
Total	29.156	34.046

PREDILSOL S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2001 Y 2002

4. PROPIEDADES, NETAS

Al 31 de diciembre de 2001 y 2002, el movimiento fue como sigue:

	Saldos a dic. 31, 2000	Adiciones y/o gasto	Saldos a dic. 31, 2001	Adiciones y/o gasto	Ajustes y/o reclasificac.	Saldos a dic. 31, 2002
			(US dólares)			
Terrenos	893.618		893.618			893.618
Edificios	1.000.000		1.000.000			1.000.000
Muebles de oficina		708	708			708
Equipos de computación		1.182	1.182	60		1.242
Maquinarias Y equipos				232		232
Construcciones en curso	5.630	12.082	17.712		- 17.712	-
Subtotal	1.899.248	13.972	1.913.220	292	- 17.712	1.895.800
(-) Depreciación acumulada	33.334	50.147	83.481	50.485		133.966
Total	1.865.914	- 36.175	1.829.739	- 50.193	- 17.712	1.761.834

5. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2001 y 2002, están constituidas como sigue:

	2001 (US dólares)		2002
Pazonec S. A.		68.071	152.448
Koening & Partners S. A.		131.588	
Quifatex S. A.		23.538	9.336
Compañías relacionadas:		2.307	3.944
Kazarky S. A.	1.982	2.087	
Fontanive S. A.		806	
Inverpel S. A.		555	
Predial e Inversionista Primero de Mayo S. A.		496	
Otras	325	0	
Impuestos		7.057	4.869
Provisiones varias		3.875	947
Total		236.436	171.544

PREDILSOL S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2001 Y 2002

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 y 2002, constituyen provisiones para beneficios sociales y su movimiento fue como sigue:

	2001	2002
	.....US dólares.....	
Saldo, inicio de año	3.792	5.320
(+) Provisiones	2.223	975
(-) Pagos	- 695	- 626
(-) Ajustes y/o reclasificaciones		- 78
Saldo, fin de año	5.320	5.591

7. OBLIGACIONES CON TERCEROS

Constituyen valores prestados y pago de mantenimiento del edificio, realizados por parte de un accionista en años anteriores. La mencionada deuda no genera interes y no tiene fecha de vencimiento específica.

PREDILSOL S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2001 Y 2002

8. DEPOSITOS EN GARANTIA

Al 31 de diciembre de 2001 y 2002, 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
Saldo a diciembre 31 de 2001	38.100
(-) Terminación de contrato con Eurodiseño S. A..	3.000
Saldo a diciembre 31 de 2002	35.100

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

Según Resolución No. 03-G-DIC-0000382 emitida por la Intendencia de Compañías de Guayaquil, se aprobó el aumento de Capital de la Compañía en US$ 600; constituyéndose el nuevo capital en US$ 800 dividido en 20.000 acciones ordinarias y nominativas de US$ 0.04 manteniendo la distribución porcentual para cada accionista.

10. CAPITAL ADICIONAL

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 LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2001 Y 2002

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:

	2001	2002
	.....US dólares.....	
Utilidad antes de participación a empleados	8.296	5.421
(-) 15% participación a empleados	1.244	813
Subtotal	7.052	4.608
(+) Gastos no deducibles	2.114	172
Base imponible	9.166	4.780
25% impuesto a la renta	2.291	1.195
(-) Retenciones en la fuente		2.966
Impuesto a pagar	2.291	0

Desde su constitución hasta febrero 25 de 2003, 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 los años 2001 y 2002, 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 y 2002.

Cumplimiento de medidas correctivas de control interno.- La Compañía a dado cumplimiento a las recomendaciones de control interno correspondiente al ejercicio 2001.

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