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 2002 y 2003 y los correspondientes estados de resultados, de evolución del patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas. 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. 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 nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente., en todos los aspectos significativos, la situación financiera de **PREDILSOL S. A.** al 31 de diciembre de 2002 y 2003, los resultados de sus operaciones, evolución del patrimonio y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con normas ecuatorianas de contabilidad NEC'S y disposiciones emitidas por Superintendencia de Compañías del Ecuador.

4. Conforme requerimientos de la Resolución No. 1071 publicada en registro oficial No. 740 del 8 de enero de 2003 y Circular 9170104DGEC-001 de diciembre 31 de 2003, emitiremos informe por separado sobre cumplimiento de obligaciones tributarias de la Compañía incluyendo anexos auditados preparados por la Compañía.

Audicorp C. Ltda.

AUDICORP C. LTDA.
SC – RNAE 2 401

Manuel Alvarez

Manuel Alvarez Bernita
Socio
Registro Ing. Com. No. 2655

Guayaquil, abril 1 de 2004

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 2002 Y 2003

ACTIVO

	(Notas)	2002	2003
		.....US dólares.....	
Caja y bancos		8.027	14.059
Cuentas por cobrar	2	113.134	21.472
Impuestos anticipados	3	34.046	45.156
Propiedades y equipos, netos	4	1.761.834	1.711.480
Activo diferido		14.169	16.306
TOTAL ACTIVO		1.931.210	1.808.473

PASIVO Y PATR. DE LOS ACCIONISTAS

PASIVO

Cuentas por pagar	5	171.544	144.271
Pasivos acumulados	6	5.591	6.980
Obligaciones con terceros	7	126.333	-
Depósitos en garantía	8	35.100	35.100
TOTAL PASIVO		338.568	186.351

PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Capital social	9	800	800
Reserva por valuación		989.890	989.890
Reserva de Capital	10	634.221	634.221
Reserva Legal		1.651	1.651
Resultados acumulados		- 39.341	- 35.928
Resultados del ejercicio		5.421	31.488
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS		1.592.642	1.622.122
TOTAL PASIVO Y PATR. DE LOS ACCIONISTAS		1.931.210	1.808.473

Ver notas a los estados financieros

PREDILSOL S. A.

ESTADOS DE RESULTADOS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2002 Y 2003

	2002	2003
INGRESOS	.....US dólares.....	
Arriendo de inmuebles	296.375	315.480
Intereses y otros	3.153	4.137
TOTAL INGRESOS	299.528	319.617
(-) GASTOS		
Administrativos	- 294.107	- 279.834
Otros	-	- 8.295
TOTAL GASTOS	- 294.107	- 288.129
RESULTADOS DEL EJERCICIO	5.421	31.488

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 2002 Y 2003

	Capital social	Aportes fut. aument. Capit	.....Reservas..... por valuación	de Capital	legal	Resultados Acumulados	del ejercicio	Total
				US dólares				
Saldos dic. 31, 2001	200	-	989.890	634.221	1.651	- 44.700	4.761	1.586.023
Aporte de accionistas		600						600
Aumento de capital	600	- 600						0
Transferencia						4.761	- 4.761	0
Ajustes y/o reclasificaciones						598		598
Utilidad del ejercicio							5.421	5.421
Saldos dic. 31, 2002	800	-	989.890	634.221	1.651	- 39.341	5.421	1.592.642
Transferencia						5.421	- 5.421	0
Ajustes y/o reclasificaciones						- 2.008		- 2.008
Utilidad del ejercicio							31.488	31.488
Saldos dic. 31, 2003	800	-	989.890	634.221	1.651	- 35.928	31.488	1.622.122

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 2002 Y 2003

FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	2002	2003
	.....US dólares.....	
Efectivo recibido de clientes	245.943	301.884
Otros ingresos, netos	3.153	4.137
(-) Efectivo pagado a trabajadores, proveedores y otros	- 311.992	- 267.890
Efectivo utilizado / provisto en actividades de operación	- 62.896	38.131
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSION		
Compra de activos fijos, netos	- 292	- 154
Efectivo utilizado en actividades de inversión	- 292	- 154
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Aporte de accionista para aumento de capital	600	-
Préstamos de accionistas	63.841	-
Pagos a accionistas	-	- 138.890
Préstamos a Compañía relacionada	-	- 1.300
Cobro de préstamos a compañía relacionada	-	108.245
	-	
Efectivo provisto en actividades de financiamiento	64.441	- 31.945
Variación de efectivo del año	1.253	6.032
Saldo al inicio de año	6.774	8.027
Saldo al final del año	8.027	14.059

Ver notas a los estados financieros

PREDILSOL S. A.

ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO – CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD DEL EJERCICIO CON EFECTIVO UTILIZADO / PROVISTO EN ACTIVIDADES DE OPERACION
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2002 Y 2003

	2002	2003
	.....US dólares.....	
Utilidad del ejercicio	5.421	15.786
Ajustes a la utilidad neta:		
(+) Depreciación	50.485	50.508
(+) Amortización	3.543	14.745
Subtotal	59.449	81.039
Variaciones en activos y pasivos operativos		
Incremento en cuentas por cobrar	- 50.432	- 2.726
Incremento en impuestos anticipados	- 4.890	- 11.110
Disminución en cuentas por pagar	- 65.107	- 29.072
Incremento en pasivos acumulados	1.084	-
Disminución en depósitos en garantía	- 3.000	-
Subtotal	- 122.345	- 42.908
Efectivo utilizado / provisto en actividades de operación	- 62.896	38.131

Ver notas a los estados financieros

PREDILSOL S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2002 Y 2003

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
1999	61%
2000	91%
2001	22 %
2002	9.8%
2003	

PREDILSOL S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2002 Y 2003

2. CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre, están constituidas como sigue:

	2002	2003
	.....US dólares.....	
Compañías relacionadas:		
Predial e Inversionista Primero de Mayo S. A.	104.524	-
Industrial Galposa S. A.	3.721	-
Kazarky S. A.	800	2.100
Empleados	3.593	4.240
Clientes	89	2.575
Otros	407	-
Werner Moeller F.	-	5.537
Werner Moeller C.	-	7.020
Total	113.134	21.472

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

3. IMPUESTOS ANTICIPADOS

Al 31 de diciembre, están constituidos como sigue:

	2002	2003
	.....US dólares.....	
IVA pagado	20.192	16.833
Retensión IVA (70%)	7.813	9.882
Retensión en la fuente	5.900	18.300
Otros	141	141
Total	34.046	45.156

PREDILSOL S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2002 Y 2003

4. PROPIEDADES, NETAS

Al 31 de diciembre, el movimiento fue como sigue:

	Saldos a dic. 31, 2001	Adiciones y/o gasto	Ajustes y/o reclasificac.	Saldos a dic. 31, 2002	Adiciones y/o gasto	Saldos a dic. 31, 2003
			.....(US dólares).....			
Terrenos	893.618			893.618		893.618
Edificios	1.000.000			1.000.000		1.000.000
Muebles de oficina	708			708	154	862
Equipos de computación	1.182	60		1.242		1.242
Maquinarias Y equipos	-	232		232		232
Construcciones en curso	17.712		- 17.712	-		-
Subtotal	1.913.220	292	- 17.712	1.895.800	154	1.895.954
(-) Dep. acumulada	83.481	50.485		133.966	50.508	184.474
	-					
Total	1.829.739	- 50.193	- 17.712	1.761.834	- 50.354	1.711.480

5. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre, están constituidas como sigue:

	2002	2003
	.....US dólares.....	
Pazonec S. A.	152.448	-
De Maruri	-	130.675
Quifatex S. A.	9.336	-
Compañías relacionadas:	-	-
Kazarky S. A.	2.087	1.233
Fontanive S. A.	806	-
Inverpel S. A.	555	-
Predial e Inversionista Primero de Mayo S. A.	496	-
Corporación Lanec S. A.	-	1.003
Impuestos	4.869	4.642
Tesoreria Municipal	-	5.723
Provisiones varias	947	995
Total	171.544	144.271

PREDILSOL S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2002 Y 2003

5. CUENTAS POR PAGAR (continuación)

Pazonec S. A. y De Maruri Publicidad 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 fueron devengados con cánones de arrendamiento.

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

6. PASIVOS ACUMULADOS

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

	2002	2003
	.....US dólares.....	
Saldo, inicio de año	5.320	5.591
(+) Provisiones	975	1.389
(-) Pagos	- 626	
(-) Ajustes y/o reclasificaciones	- 78	
Saldo, fin de año	5.591	6.980

7. OBLIGACIONES CON TERCEROS

Al 31 de diciembre de 2002, constituyen valores prestados, realizados por parte de un accionista en años anteriores. La mencionada deuda no genera interés y no tiene fecha de vencimiento específica. Durante el año 2003, la mencionada deuda fue cancelada.

PREDILSOL S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2002 Y 2003

8. DEPOSITOS EN GARANTIA

Al 31 de diciembre de 2002 y 2003, están constituidos como sigue:

	(US dólares)
Consorcio Ecuatoriano de Telecomunicaciones S. A. (CONECEL)	13.000
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	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

El capital de la Compañía es US$ 800 dividido en 20.000 acciones ordinarias y nominativas de US$ 0.04, siendo su único accionista la Compañía extranjera Transatlantic Exp. And. Imp. Co. Inc.

10. CAPITAL ADICIONAL

Al 31 de diciembre de 2001 y2002, representa los saldos de las cuentas "reexpresión monetaria" por US$ 426.184 y "reserva por revalorización del patrimonio" por US$ 208.037 originados por la conversión de estados financieros de sucres a US dólares realizada a marzo 31 de 2000.

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:

PREDILSOL S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2002 Y 2003

11. PARTICIPACION A EMPLEADOS E IMPUESTO A LA RENTA (continuación)

	2002	2003
	.....US dólares.....	
Utilidad antes de participación a empleados	5.421	31.488
(-) 15% participación a empleados	813	4.723
Subtotal	4.608	26.765
(+) Gastos no deducibles	172	9.332
Base imponible	4.780	36.097
25% impuesto a la renta	1.195	9.024
(-) Retenciones en la fuente	2.966	13.102
Impuesto a pagar	0	0

Desde su constitución hasta abril 1 de 2004, 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 2002 y 2003, 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. 02.Q.ICI.008 del Suplemento R.O. 565 de abril 26 de 2002, efectuamos las siguientes revelaciones.

Evento posterior: Entre diciembre 31 de 2003 fecha de corte de los estados financieros y abril 1 de 2004 fecha de la realización de nuestra auditoria no ha existido situaciones relevantes que amerite revelarse en el informe.

Activos, pasivos, contingentes y cuentas de orden.- Al 31 de diciembre de 2003, la Compañía no mantiene activos y/o pasivos de carácter contingentes que alteren las cifras de los estados financieros.

Cumplimiento de medidas correctivas de control interno.- La Compañía ha dado cumplimiento a las medidas correctivas de control interno establecida por auditoria externa del año anterior.