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 2003 y 2004 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 2003 y 2004, 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, publicada en registro oficial 264 del 2 de febrero de 2004, 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 2005

Dirección: La Chala calle 1era. Villa 106 B – Guayaquil
Teléfonos: 042440223 – 042448414 - 097-942956 Casilla: 09016301
Email: audicorp_cltda@hotmail.com

PREDILSOL S. A.

BALANCES GENERALES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2003 Y 2004

ACTIVO

	(Notas)	2003	2004
		.....US dólares.....	
Caja y bancos		14.059	6.573
Cuentas por cobrar	2	21.472	96.035
Impuestos anticipados y otros	3	45.156	49.850
Propiedades y equipos, netos	4	1.711.480	1.661.139
Activo diferido		16.306	13.292
TOTAL ACTIVO		1.808.473	1.826.889

PASIVO Y PATR. DE LOS ACCIONISTAS

PASIVO

Cuentas por pagar	5	144.271	128.441
Pasivos acumulados	6	6.980	12.189
Depósitos en garantía	7	35.100	35.100
TOTAL PASIVO		186.351	175.730

PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Capital social	8	800	800
Reserva por valuación		989.890	989.890
Capital adicional	9	634.221	634.221
Reserva legal		1.651	1.651
Resultados acumulados		(35.928)	(18.188)
Resultados del ejercicio		31.488	42.785
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS		1.622.122	1.651.159
TOTAL PASIVO Y PATR. DE LOS ACCIONISTAS		1.808.473	1.826.889

Ver notas a los estados financieros

PREDILSOL S. A.

ESTADOS DE RESULTADOS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2003 Y 2004

	2003	2004
INGRESOS	.....US dólares.....	
Arriendo de inmuebles	315.480	314.550
Intereses y otros	4.137	4.381
TOTAL INGRESOS	319.617	318.931
(-) GASTOS		
Administrativos	(279.834)	(276.139)
Otros	(8.295)	(7)
TOTAL GASTOS	(288.129)	(276.146)
RESULTADOS DEL EJERCICIO	31.488	42.785

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 2003 Y 2004

	Capital	.....Reservas.....			Resultados		
	social	por valuación	de capital	legal	Acumulados	del ejercicio	Total
				US dólares			
Saldos dic. 31, 2002	800	989.890	634.221	1.651	(39.341)	5.421	1.592.642
Transferencia					5.421	(5.421)	-
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
Transferencia					31.488	(31.488)	-
Ajustes y/o reclasificaciones					(13.748)		(13.748)
Utilidad del ejercicio						42.785	42.785
Saldos dic. 31, 2004	800	989.890	634.221	1.651	(18.188)	42.785	1.651.159

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 2003 Y 2004

FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	2003	2004
	.....US dólares.....	
Efectivo recibido de clientes	301.884	298.100
Otros ingresos, netos	4.137	4.381
(-) Efectivo pagado a trabajadores, proveedores y otros	(267.890)	(248.049)
Efectivo provisto en actividades de operación	38.131	54.432
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSION		
Compra de activos fijos, netos	(154)	(72)
Efectivo utilizado en actividades de inversiòn	(154)	(72)
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Aporte de accionista para aumento de capital		
Préstamos a partes relacioonadas		(61.846)
Pagos a partes relacioonadas	(138.890)	
Préstamos a Compañía relacionada	(1.300)	
Cobro de préstamos a compañía relacionada	108.245	
Efectivo utilizado en actividades de financiamiento	(31.945)	(61.846)
Variación de efectivo del año	6.032	(7.486)
Saldo al inicio de año	8.027	14.059
Saldo al final del año	14.059	6.573

Ver notas a los estados financieros

PREDILSOL S. A.

ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO – CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD DEL EJERCICIO CON EFECTIVO PROVISTO EN ACTIVIDADES DE OPERACION POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2003 Y 2004

	2003	2004
	.....US dólares.....	
Utilidad del ejercicio	31.488	42.785
Ajustes a la utilidad neta:		
(+) Depreciación	50.508	50.413
(+) Amortización	14.745	4.333
(+) Provisión para incobrables y otros		604
Subtotal	96.741	98.135
Variaciones en activos y pasivos operativos		
Incremento en cuentas por cobrar	(2.726)	(12.835)
Incremento en impuestos anticipados	(11.110)	(6.013)
Disminución en cuentas por pagar	(44.774)	(15.830)
Pagos realizados de años anteriores	-	(9.025)
Subtotal	(58.610)	(43.703)
Efectivo provisto en actividades de operación	38.131	54.432

Ver notas a los estados financieros

PREDILSOL S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2003 Y 2004

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. En el añoo 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
2000	91%
2001	22 %
2002	9,80%
2003	5,60%
2004	4,80%

PREDILSOL S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2003 Y 2004

2. CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre, están constituidas como sigue:

	2003	2004
	.....US dólares.....	
Partes relacionadas:		
Kazarky S. A.	2.100	1.300
Werner Moeller F.	5.537	46.998
Werner Moeller C.	7.020	35.020
Empleados	4.240	
Clientes	2.575	12.335
Otros		500
(-) Provision para incobrables		(118)
Total	21.472	96.035

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

3. IMPUESTOS ANTICIPADOS

Al 31 de diciembre, están constituidos como sigue:

	2003	2004
	.....US dólares.....	
IVA pagado	16.833	17.412
Retensión IVA (70%)	9.882	7.467
Retensión en la fuente	18.300	24.830
Otros	141	141
Total	45.156	49.850

4. PROPIEDADES, NETAS

Al 31 de diciembre, el movimiento fue como sigue:

PREDILSOL S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2003 Y 2004

4. PROPIEDADES, NETAS.- (continuación)

	Saldos a dic. 31, 2002	Adiciones y/o gasto	Saldos a dic. 31, 2003	Adiciones y/o gasto	Saldos a dic. 31, 2004
			(US dólares)		
Terrenos	893.618		893.618		893.618
Edificios	1.000.000		1.000.000		1.000.000
Muebles de oficina	708	154	862		862
Equipos de computación	1.242		1.242	72	1.314
Maquinarias Y equipos	232		232		232
Subtotal	1.895.800	154	1.895.954	72	1.896.026
(-) Depreciación acumulada	133.966	50.508	184.474	50.413	234.887
Total	1.761.834	(50.354)	1.711.480	(50.341)	1.661.139

5. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre, están constituidas como sigue:

	2003	2004
	US dólares	
Proveedores	130.675	120.794
Partes relacionadas:		
Kazarky S. A.	1.233	
Industrial Galposa S. A,		3.000
Predial e Inversionista Primero de Mayo S. A.		263
Corporación Lanec S. A.	1.003	
Impuestos	4.642	4.343
Tesoreria Municipal	5.723	
Provisiones varias	995	41
Total	144.271	128.441

Proveedores no generan intereses y su plazo promedio de vencimiento es 90 días.

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

PREDILSOL S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2003 Y 2004

6. PASIVOS ACUMULADOS

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

	2003	2004
	.....US dólares.....	
Saldo, inicio de año	5.591	6.980
(+) Provisiones	1.389	682
(-) Pagos		196
(+) Ajustes y/o reclasificaciones		4.723
Saldo, fin de año	6.980	12.189

7. DEPOSITOS EN GARANTIA

Al 31 de diciembre de 2003 y 2004, 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.

8. 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.

PREDILSOL S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2003 Y 2004

9. CAPITAL ADICIONAL

Al 31 de diciembre de 2003 y2004, 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:

	2003	2004
	.....US dólares.....	
Utilidad antes de participación a empleados	31.488	42.785
(-) 15% participación a empleados	4.723	6.418
Subtotal	26.765	36.367
(+) Gastos no deducibles	9.332	830
Base imponible	36.097	37.197
25% impuesto a la renta	9.024	9.299
(-) Retenciones en la fuente	13.102	15.555
Impuesto a pagar	0	0

Desde su constitución hasta abril 1 de 2005, 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 2003 y 2004, están reveladas en las notas 2 y 5 del presente informe.

13. OTRAS REVELACIONES DISPUESTAS POR SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS

En cumplimiento a disposiciones de Superintendencia de Compañías, efectuamos las siguientes revelaciones.

PREDILSOL S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2003 Y 2004

13. OTRAS REVELACIONES DISPUESTAS POR SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS .- (continuación)

Evento posterior: Entre diciembre 31 de 2004 fecha de corte de los estados financieros y abril 1 de 2005 fecha de la realización de nuestra auditoria no conocemos situaciones relevantes que amerite revelarse en el informe.

Activos, pasivos, contingentes y cuentas de orden.- Al 31 de diciembre de 2004, 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.