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 2004 y 2005 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 2004 y 2005, 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

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS
REGISTRO DE SOCIEDADES
18 MAY 2006
Roddy Constante L.
GUAYAQUIL

Manuel Alvarez

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

Guayaquil, marzo 20 de 2006

Dirección: La Chala calle 1era. Villa 106 B – Guayaquil
Teléfonos: 2440223 - 2448414 Telefax: 2440223 Casilla: 09016301
Email: audicorp_cltda@hotmail.com

PREDILSOL S. A.

BALANCES GENERALES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2004 Y 2005

ACTIVO

	(Notas)	2004	2005
		.....US dólares.....	
Caja y bancos		6.573	12.969
Cuentas por cobrar	2	96.035	160.080
Impuestos anticipados y otro	3	49.850	54.549
Propiedades y equipos, netos	4	1.661.139	1.611.063
Activo diferido		13.292	8.959
TOTAL ACTIVO		1.826.889	1.847.620

PASIVO Y PATR. DE LOS ACCIONISTAS

PASIVO

Cuentas por pagar	5	128.441	121.458
Pasivos acumulados	6	12.189	11.905
Depósitos en garantía	7	35.100	35.978
TOTAL PASIVO		175.730	169.341

PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Capital social	8	800	800
Reserva por valuación		989.890	989.890
Reserva de capital	9	634.221	634.221
Reserva legal		1.651	1.651
Resultados acumulados		(18.188)	8.880
Resultados del ejercicio		42.785	42.837
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS		1.651.159	1.678.279
TOTAL PASIVO Y PATR. DE LOS ACCIONISTAS		1.826.889	1.847.620

Ver notas a los estados financieros

PREDILSOL S. A.

ESTADOS DE RESULTADOS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2004 Y 2005

	2004	2005
INGRESOS	.....US dólares.....	
Arriendo de inmuebles	314.550	316.113
Intereses y otros	4.381	3.799
TOTAL INGRESOS	318.931	319.912
(-) GASTOS		
Administrativos	(276.139)	(277.026)
Otros	(7)	(49)
TOTAL GASTOS	(276.146)	(277.075)
RESULTADOS DEL EJERCICIO	42.785	42.837

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 2004 Y 2005

	Capital	.....Reservas.....			Resultados		
	social	por valuación	de capital	legal	Acumulados	del ejercicio	Total
					US dólares		
Saldos dic. 31, 2003	800	989.890	634.221	1.651	(35.928)	31.488	1.622.122
Transferencia					31.488	(31.488)	0
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
Transferencia					42.785	(42.785)	0-
Ajustes y/o reclasificaciones					(15.717)		(15.717)
Utilidad del ejercicio						42.837	42.837
Saldos dic. 31, 2005	800	989.890	634.221	1.651	8.880	42.837	1.678.279

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 2004 Y 2005

FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	2004	2005
	.....US dólares.....	
Efectivo recibido de clientes	298.100	308.581
Otros ingresos, netos	4.381	3.799
(-) Efectivo pagado a trabajadores, proveedores y otros	(248.049)	(245.434)
Efectivo provisto en actividades de operación	54.432	66.946
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSION		
Compra de activos fijos, netos	(72)	(98)
Efectivo utilizado en actividades de inversiòn	(72)	(98)
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIV. DE FINANCIAMIENTO		
Aporte de accionista para aumento de capital		
Préstamcs a partes relacionadas	(61.846)	(169.928)
Prestamcs recibidos de partes relacionadas		109.476
Préstamos a Compañía relacionada		
Cobro de préstamos a compañía relacionada		
Efectivo utilizado en actividades de financiamiento	(61.846)	(60.452)
Variación de efectivo del año	(7.486)	6.396
Saldo al inicio de año	14.059	6.573
Saldo al final del año	6.573	12.969

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 2004 Y 2005

	2004	2005
	.....US dólares.....	
Utilidad del ejercicio	42.785	43.363
Ajustes a la utilidad neta:		
(+) Depreciación	50.413	50.174
(+) Amortización	4.333	4.333
(+) Provisión para incob. y otros	604	118
Subtotal	98.135	97.988
Variaciones en activos y pasivos operativos		
Incremento en cuentas por cobrar	(12.835)	(3.711)
Incremento en impuestos anticipados	(6.013)	(4.699)
Disminución en cuentas por pagar	(15.830)	(7.509)
Disminución en pasivos acumulados		(284)
Pagos realizados de años anteriores	(9.025)	(15.717)
Incremento en depósitos en garantía		878
Subtotal	(43.703)	(31.042)
Efectivo provisto en actividades de operación	54.432	66.946

Ver notas a los estados financieros

PREDILSOL S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2004 Y 2005

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
2003	5,6%
2004	4,8%
2005	5,8%

PREDILSOL S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2004 Y 2005

2. CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre, están constituidas como sigue:

	2004	2005
	.....US dólares.....	
Partes relacionadas		
Kazarky S. A.	1.300	4.184
Werner Moeller F.	46.998	75.993
Werner Moeller C.	35.020	35.019
Predial 1ero de Mayo S. A.		13.662
Aprojol S. A.		14.912
Clientes	12.335	16.541
Otros	500	6
(-) Provisiòn para incobrables	(118)	(237)
Total	96.035	160.080

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

Provisión de cuentas incobrables registró un solo movimiento que constituyó la provisión del año por US$ 118,44 registrada el 31 de diciembre de 2005.

3. IMPUESTOS ANTICIPADOS

Al 31 de diciembre, están constituidos como sigue:

	2004	2005
	.....US dólares.....	
IVA pagado	17.412	13.814
Retensión IVA (70%)	7.467	9.257
Retensión en la fuente	24.830	31.337
Otros	141	141
Total	49.850	54.549

PREDILSOL S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2004 Y 2005

4. PROPIEDADES, NETAS

Al 31 de diciembre, el movimiento fue como sigue:

	Saldos a dic. 31, 2003	Adiciones y/o gasto	Saldos a dic. 31, 2004	Adiciones y/o gasto	Saldos a dic. 31, 2005
			(US dólares)		
Terrenos	893.618		893.618		893.618
Edificios	1.000.000		1.000.000		1.000.000
Muebles de oficina	862		862		862
Equipos de computación	1.242	72	1.314	98	1.412
Maquinarias Y equipos	232		232		232
			-		-
Subtotal	1.895.954	72	1.896.026	98	1.896.124
(-) Depreciación acumulada	184.474	50.413	234.887	50.174	285.061
Total	1.711.480	(50.341)	1.661.139	(50.076)	1.611.063

5. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre, están constituidas como sigue:

	2004	2005
	US dólares	
Proveedores	120.794	113.830
Partes relacionadas:		
Industrial Galposa S. A.	3.000	3.000
Predial e Inversionista Primero de Mayo S. A.	263	124
Impuestos	4.343	4.462
Provisiones varias	41	42
Total	128.441	121.458

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 2004 Y 2005

6. PASIVOS ACUMULADOS

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

	2004	2005
	.....US dólares.....	
Saldo, inicio de año	6.980	12.189
(+) Provisiones	682	7.163
(-) Pagos	196	7.452
(+) Ajustes y/o reclasificaciones	4.723	5
Saldo, fin de año	12.189	11.905

7. DEPOSITOS EN GARANTIA

Al 31 de diciembre, están constituidos como sigue:

	2004	2005
	.....US dólares.....	
CONECEL	13.000	14.578
Importaciones Orgaz S. A.	4.000	4.000
Quifatex S. A.	5.000	5.000
Negint S. A.	4.100	4.100
Johnson Wax del Ecuador	5.000	2.500
Alfa Parf	4.000	4.000
Stin Cia. Ltda.		1.800
Total	35.100	35.978

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.

PREDILSOL S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2004 Y 2005

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.

9. RESERVA DE CAPITAL

Al 31 de diciembre de 2004 y 2005, 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.

10. 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:

	2004	2005
	.....US dólares.....	
Utilidad antes de participación a empleados	42.785	42.837
(-) 15% participación a empleados	6.418	6.426
Subtotal	36.367	36.411
(+) Gastos no deducibles	830	1.056
Base imponible	37.197	37.467
25% impuesto a la renta	9.299	9.367
(-) Retenciones en la fuente del periodo	15.555	15.806
Impuesto a pagar	0	0

Desde su constitución hasta marzo 20 de 2006, la Compañía no ha sido fiscalizada por el Servicio de Rentas Internas.

11. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Los saldos y transacciones realizadas por la Compañía con partes relacionadas durante los años 2004 y 2005, están reveladas en las notas 2, 5 y 8 del presente informe.

PREDILSOL S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2004 Y 2005

12. OTRAS REVELACIONES DISPUESTAS POR SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS

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

Evento posterior: Entre diciembre 31 de 2005 fecha de corte de los estados financieros y marzo 20 de 2006 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 2005, 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.