

CESAR CONTRERAS VERA
AUDITOR EXTERNO INDEPENDIENTE

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de

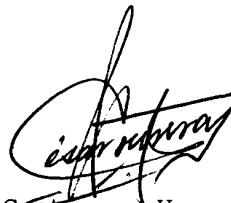
PREGASA, PREDIAL GARAJES S.A.:

Hemos auditado el balance general adjunto de PREGASA, PREDIAL GARAJES S.A. (una sociedad anónima constituida en el Ecuador) al 31 de diciembre de 2002, y los correspondientes estados de resultados, de patrimonio de los accionistas y de cambios en la situación 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 estos estados financieros basados en nuestra auditoría.

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con las normas ecuatorianas de auditoría. Estas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen exposiciones erróneas e inexactas de carácter significativo. Una auditoría incluye el examen, a base de pruebas selectivas, de la evidencia que soporta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Incluye también la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones relevantes hechas por la Administración, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestra auditoría provee una base razonable para nuestra opinión.

En nuestra opinión, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de PREGASA, PREDIAL GARAJES S.A. al 31 de diciembre de 2002, los resultados de sus operaciones, el patrimonio de los accionistas y los cambios en su situación financiera por el año terminado en esa fecha, de conformidad con principios y prácticas de contabilidad establecidos en el Ecuador.

Nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía, como agente de retención y percepción por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2002, se emite por separado.



César Contreras Vera, Dr. CPA
Registro N°: SC-RNAE-206
Licencia Profesional N°: 23.409

2 de abril de 2003

PREGASA, PREDIAL GARAJES S.A.

BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2002

(Expresado en Dólares)

ACTIVO

CORRIENTE:

Caja y bancos	109

Total activo corriente	109

INVERSIONES PERMANENTES

	1,336,016

Total activo	1,336,125
	=====

PASIVO Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

CORRIENTE:

Acreedores varios	675,772

Total pasivo corriente	675,772

PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:

Capital social suscrito y pagado 200,000 acciones ordinarias y nominativas de US\$ 0.004 cada una	800	
Capital adicional	460,776	
Utilidades retenidas-		
Reserva legal	7,528	
Reserva especial	68,657	
Resultados del ejercicio	122,592	
Total patrimonio de los accionistas	198,777	660,353
	-----	-----
Total pasivo y patrimonio de los accionistas		1,336,125
		=====

Las notas adjuntas son parte integrante de este balance general.

PREGASA, PREDIAL GARAJES S.A.

ESTADO DE RESULTADOS

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2002

(Expresado en Dólares)

GASTOS DE OPERACIÓN

Administrativos	1,821

Pérdida de operación	(1,821)
----------------------	---------

OTROS (EGRESOS) INGRESOS, neto	124,413

Utilidad neta	122,592
	=====

Las notas adjuntas son parte integrante de este estado.

PREGASA, PREDIAL GARAJES S.A.

ESTADO DE PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2002

(Expresado en Dólares)

	<u>UTILIDADES RETENIDAS</u>				
	<u>CAPITAL</u> <u>SOCIAL</u>	<u>CAPITAL</u> <u>ADICIONAL</u>	<u>Reser-</u> <u>va</u> <u>legal</u>	<u>Reser-</u> <u>va</u> <u>espe-</u> <u>cial</u>	<u>Resulta-</u> <u>dos del</u> <u>ejercicio</u>
SALDOS A DICIEMBRE 31, 2001	800	460,776	60	1,445	74,680
Ajustes al inicio del año	-	-	7,468	67,212	(74,680)
Utilidad neta del año	-	-	-	-	122,592
SALDOS A DICIEMBRE 31, 2002	800	460,776	7,528	68,657	122,592

Las notas adjuntas son parte integrante de este estado.

PREGASA, PREDIAL GARAJES S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN LA SITUACION FINANCIERA

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2002

(Expresado en Dólares)

RECURSOS GENERADOS POR ACTIVIDADES DE OPERACION:

Utilidad neta 122,592

Ajustes para conciliar la utilidad neta con los recursos
generados por actividades de operación

Cambios netos en activos y pasivos-

(Disminución) en acreedores varios (113,800)

Total de recursos generados por actividades de operación 8,792

RECURSOS UTILIZADOS EN ACTIVIDADES DE INVERSION:

(Aumento) en inversiones permanentes (8,721)

Total de recursos utilizados en actividades de inversión (8,721)

Aumento neto en caja y bancos 71

CAJA Y BANCOS

Saldo al inicio del año 38

Saldo al final del año 109

Las notas adjuntas son parte integrante de este estado.

PREGASA, PREDIAL GARAJES S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2002

(Expresadas en Dólares)

1. OPERACIONES DE LA COMPAÑIA:

La Compañía se constituyó el 25 de abril de 1978 con el objeto principal de dedicarse a la administración, corretaje y compra-venta de bienes raíces, así como la constitución de propiedades horizontales.

2. RESUMEN DE PRINCIPALES POLITICAS DE CONTABILIDAD:

Las siguientes han sido las políticas contables utilizadas en la preparación de los estados financieros que se adjuntan:

(a) Base de presentación- La Compañía mantiene sus registros contables en Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica (US\$), que es la moneda oficial a partir del 13 de marzo de 2000, en que el Gobierno Ecuatoriano dispuso la vigencia de un nuevo sistema cambiario en el País. Los estados financieros adjuntos han sido preparados de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), las cuales son similares a las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) de las cuales se derivan.

Actualmente se encuentran en estudio la adopción de varias Normas Internacionales de Contabilidad (NIC), que se espera tengan vigencia para los años fiscales que terminen a partir del 31 de diciembre de 2003. En aquellas situaciones específicas que no están consideradas en las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), se recomienda que las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) provean los lineamientos a seguirse como principios de contabilidad generalmente aceptados en la República del Ecuador.

(b) Equivalentes de efectivo- La Compañía, para propósitos de presentación del estado de cambios en la situación financiera, considera como equivalentes de efectivo el saldo de efectivo en caja y bancos.

Los pagos por mantenimiento, incluyendo la reposición de partidas menores son contabilizadas en el gasto, mientras que las renovaciones y mejoras que alargan la vida útil se capitalizan. Adicionalmente, de acuerdo a lo permitido por las normas ecuatorianas de contabilidad, los costos de financiamiento (intereses) atribuidos directamente en la adquisición de activos fijos, son capitalizados como parte del costo hasta su funcionamiento y puesta en marcha.

(c) Los ingresos y gastos- Se registran por el método de causación; los ingresos cuando se producen y los gastos cuando se causan.

(d) Participación a trabajadores- La participación a trabajadores se carga a resultados del año y se calcula aplicando el 15% sobre la utilidad impositiva de acuerdo a la Ley. Al 31 de diciembre de 2002, la Compañía no ha efectuado dicho cargo.

(e) Impuesto a la renta- El impuesto a la renta se carga a los resultados del año por el método del impuesto a pagar. Al 31 de diciembre de 2002, la Compañía no requiere efectuar dicho cargo por cuanto sus otros ingresos provienen de dividendos percibidos en efectivo de sus inversiones permanentes.

(f) Uso de estimaciones- La preparación de los estados financieros, de acuerdo con las normas ecuatorianas de contabilidad y autorizadas por la Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador, requieren que la Administración de la Compañía efectúe ciertas estimaciones y utilice ciertos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, para determinar la valuación de algunas de las partidas incluidas en los estados financieros y para efectuar las revelaciones que se requiere presentar en los mismos. Aún cuando pueden llegar a diferir de su efecto final, la Administración de la Compañía considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los más adecuados en las circunstancias y basados en la mejor utilización de la información disponible al momento.

3. INVERSIONES PERMANENTES:

Al 31 de diciembre de 2002, las inversiones permanentes se formaban de la siguiente manera:

Produbanco	1,281,924
Promesa	38,451
Revalúo	11,541
Prejulensa	400
Abisa	200
Asemorpa	200
Autofesa	200
Builsa	200
Cipresa	200
Fapisa	200
Inglamarsa	200
Isabel María	200
Oferticorp	200
Osoos	200
Predalusa	200
Predicirsa	200
Pregalusa	200
Prelisa	200
Premasa	200
Redivalores	200
San Alberto	200
Castelcorp	100
Incisa	100
Inmonec	100

	1,336,016
	=====

4. **ACREEDORES VARIOS:**

Al 31 de diciembre de 2002, los acreedores varios se formaban de un solo valor por 675,772.

5. **RESERVA LEGAL:**

La Ley requiere que se transfiera a la reserva legal por lo menos el 10% de la utilidad líquida anual, hasta que la reserva llegue por lo menos al 50% del capital social. Dicha reserva no puede distribuirse como dividendo en efectivo, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para cubrir pérdidas de operaciones o para capitalizarse. Al 31 de diciembre de 2002, la Compañía no requiere efectuar esta reserva puesto que la que se haya registrada supera el 50% establecido por Ley.

6. **IMPUESTO A LA RENTA:**

La provisión para impuesto a la renta se calcula mediante la aplicación de la tasa impositiva corporativa del 25% sobre la utilidad tributable (15% si las utilidades son reinvertidas). Este cargo es registrado en los resultados del ejercicio en que se devenga. Al 31 de diciembre de 2002, la Compañía no requiere efectuar dicho cargo por cuanto sus otros ingresos provienen de dividendos percibidos en efectivo de sus inversiones permanentes.

7. **EVENTOS SUBSECUENTES:**

Entre el 31 de diciembre de 2002 y la fecha de preparación de estos estados financieros (2 de abril de 2003), no se produjeron eventos que en la opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros.