



Guayaquil, 29 de abril de 2005

Señores
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS
Ciudad.-

De mis consideraciones:

Adjunto a la presente se servirán encontrar el INFORME DE AUDITORIA EXTERNA como resultado de nuestro examen de los estados financieros de **PREGASA, PREDIAL GARAJES S.A.** correspondiente al ejercicio económico terminado el 31 de diciembre de 2004.

El informe mencionado contiene lo siguiente:

1. Opinión de auditoría sobre los estados financieros
2. Estados financieros auditados
3. Notas a los estados financieros

Agradecemos vuestra gentileza por revisar la información antedicha y por dar acuse de recibo a la misma.

Atentamente,

César Contreras Vera, Dr. CPA
Registro Superintendencia
de Compañías: SC-RNAE-206

c.c.: Accionistas de **PREGASA, PREDIAL GARAJES S.A.**

Exp. N°: 9353-78

PREGASA, PREDIAL GARAJES S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2004

INDICE

Informe de los auditores independientes

Balance general

Estado de resultados

Estado de patrimonio de los accionistas

Estado de cambios en la situación financiera

Notas a los estados financieros



César Contreras Vera

AUDITOR EXTERNO INDEPENDIENTE

Imbabura 214 y Panamá, 5to. Piso, Of. N° 2
Telefax: 593 4 230 5285 Celular: 593 9 972 3875
e-mail: cesarcontreras@andinanet.net
Casilla 09-01-11353, Guayaquil - Ecuador

Calle De las Malvas 333 y Julio Arellano, Casa 1
Sector Monteserrín, Telefax: 593 2 244 9786
Quito - Ecuador

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 2004, 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 2004, 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 2004, se emite por separado.

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

19 de abril de 2005

PREGASA, PREDIAL GARAJES S.A.

BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2004

(Expresado en Dólares)

ACTIVO

CORRIENTE:

Caja	143

Total activo corriente	143

INVERSIONES PERMANENTES:

	2,330,189

Total activo	2,330,332
	=====

PASIVO Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

CORRIENTE:

Acreedores varios	488,773

Total pasivo corriente	488,773

PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:

Capital social suscrito y pagado 200,000 acciones	
Ordinarias y nominativas de US\$ 0.004 cada una	800
Capital adicional	1,454,348
Utilidades retenidas-	
Reserva legal	19,787
Reserva especial	277,691
Resultados del ejercicio	88,933
Total patrimonio de los accionistas	386,411

Total pasivo y patrimonio de los accionistas	2,330,332
	=====

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 2004

(Expresado en Dólares)

GASTOS DE OPERACIÓN

Administrativos	1,643
-----------------	-------

Pérdida de operación	1,643
----------------------	-------

OTROS (EGRESOS) INGRESOS, neto

90,576

Utilidad neta

88,933

=====

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 2004

(Expresado en Dólares)

	<u>UTILIDADES RETENIDAS</u>				
	<u>CAPITAL</u> <u>SOCIAL</u>	<u>CAPITAL</u> <u>ADICIONAL</u>	<u>Reserva</u> <u>legal</u>	<u>Reserva</u> <u>especial</u>	<u>Resulta-</u> <u>dos del</u> <u>ejercicio</u>
SALDOS AL 31-12-2003	800	752,195	19,787	178,990	98,701
Apropiación utilidades 2003	-	-	-	98,701	(98,701)
Revalúo de acciones	-	702,153	-	-	-
Utilidad neta	-	-	-	-	88,933
SALDOS AL 31-12-2004	800	1,454,348	19,787	277,691	88,933

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 2004

(Expresado en Dólares)

RECURSOS GENERADOS POR ACTIVIDADES DE OPERACION:

Utilidad neta 88,933

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

Cambios netos en activos y pasivos-
(Disminución) en acreedores varios (88,880)

Total de recursos generados por actividades de operación 53

RECURSOS UTILIZADOS EN ACTIVIDADES DE INVERSION:

(Aumento) en inversiones permanentes (702,153)

Total de recursos utilizados en actividades de inversión (702,153)

RECURSOS GENERADOS POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:

Revalúo de acciones 702,153

Total de recursos generados por actividades de financiamiento 702,153

Aumento neto en caja 53

CAJA

Saldo al inicio del año 90

Saldo al final del año 143

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 2004

(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; sin embargo, no han sido actualizadas en función de los cambios o enmiendas recientes efectuadas en las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC).

En el futuro se planea adoptar todas las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC); sin embargo, para 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.

(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 2004, la compañía no ha efectuado dicho cargo, porque no cuenta con trabajadores en su nómina.

(e) Impuesto a la renta- El impuesto a la renta se carga a los resultados del año por el método de impuesto por pagar. Al 31 de diciembre de 2004, 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, requiere 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 las más adecuadas en las circunstancias y basados en la mejor utilización de la información disponible al momento.

3. **INVERSIONES PERMANENTES:**

Al 31 de diciembre de 2004, las inversiones permanentes se formaban de la siguiente manera:

Produbanco	1,817,330
Promesa	496,617
Revalúo	11,542
Prejulensa	800
Abisa	200
Asemorpa	200
Autofesa	200
Builsa	200
Cipresa	200
Fapisa	200
Inglamarsa	200
Isabel María	200
Oferticorp	200
Osdos	200
Menali	200
Predalusa	200
Predicirsa	200
Pregalusa	200
Preliisa	200
Premasa	200
Redivalores	200
San Alberto	200
Inmonec	200
Castelcorp	100

	2,330,189
	=====

4. **ACREEDORES VARIOS:**

Al 31 de diciembre de 2004, los acreedores varios se formaban de un solo valor por 488,773.

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 del 2004, 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 2004, 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 2004 y la fecha de preparación de estos estados financieros (19 de abril de 2005), no se produjeron eventos que en la opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros.