



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

Pasaje Vicente Fierro E14-110 y Calle
De Los Motilones, Sector El Batán
Teléfonos: 593 2 244 0885
593 2 227 5136
Quito - Ecuador

Quito, Mayo 18 de 2006

Señores
INTENDENCIA DE COMPAÑIAS
GUAYAQUIL
En su despacho.-

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 la Compañía **PREDIAL CHARLI, PRECHARSA S.A.**, correspondiente al ejercicio económico iniciado el 1° de enero y concluido el 31 de diciembre de 2005.

El informe mencionado contiene lo siguiente:

1. Opinión de auditoría externa 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
AUDITOR EXTERNO INDEPENDIENTE
No. de Registro de la
Superintendencia de Compañías:
SC-RNAE-206



c.c.: Accionistas de **PREDIAL CHARLI, PRECHARSA S.A.**

Ref.: gc200501-precharsa

Exp. : 19495-81



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

Pasaje Vicente Fierro E14-110 y Calle
De Los Motilones, Sector El Batán
Teléfonos: 593 2 244 0885
593 2 227 5136
Quito - Ecuador

PREDIAL CHARLI, PRECHARSA S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2005

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



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de

PREDIAL CHARLI, PRECHARSA S.A.:

Hemos auditado el balance general adjunto de PREDIAL CHARLI, PRECHARSA S.A. (una sociedad anónima constituida en el Ecuador) al 31 de diciembre de 2005, 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 PREDIAL CHARLI, PRECHARSA S.A. al 31 de diciembre de 2005, 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 2005, se emite por separado.



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

28 de abril de 2006

PREDIAL CHARLI, PRECHARSA S.A.

BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2005

(Expresado en Dólares)

ACTIVO

CORRIENTE:

Caja	53
Cuentas por Cobrar	52,300

Total activo corriente	52,353

INVERSIONES PERMANENTES

	2,369,563

Total activo	2,421,916
	=====

PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:

Capital social suscrito y pagado 200,000 acciones ordinarias y nominativas de US\$ 0.004 cada una	800	
Capital adicional	1,895,668	
Utilidades retenidas-		
Reserva legal	19,795	
Reserva especial	367,043	
Resultados del ejercicio	138,610	
Total patrimonio de los accionistas	525,448	2,421,916
	-----	-----
Total patrimonio de los accionistas		2,421,916
		=====

Las notas adjuntas son parte integrante de este balance general.

PREDIAL CHARLI, PRECHARSA S.A.

ESTADO DE RESULTADOS

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2005

(Expresado en Dólares)

GASTOS DE OPERACIÓN

Administrativos 2,289

Pérdida de operación 2,289

OTROS (EGRESOS) INGRESOS, neto 140,899

Utilidad neta 138,610
=====

Las notas adjuntas son parte integrante de este estado.

PREDIAL CHARLI, PRECHARSA S.A.

ESTADO DE PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2005

(Expresado en Dólares)

	UTILIDADES RETENIDAS				
	CAPITAL SOCIAL	CAPITAL ADICIONAL	Reserva legal	Reserva especial	Resultados del ejercicio
	-----	-----	-----	-----	-----
SALDOS A DICIEMBRE 31, 2004	800	1,509,142	19,795	277,785	89,258
Apropiación de utilidades 2004	-	-	-	89,258	(89,258)
Revalúo de acciones	-	386,526	-	-	-
Utilidad neta	-	-	-	-	138,610
SALDOS A DICIEMBRE 31, 2005	800	1,895,668	19,795	367,043	138,610
	=====	=====	=====	=====	=====

Las notas adjuntas son parte integrante de este estado.

PREDIAL CHARLI, PRECHARSA S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN LA SITUACION FINANCIERA

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2005

(Expresado en Dólares)

RECURSOS GENERADOS POR ACTIVIDADES DE OPERACION:	
Utilidad neta	138,610
Ajustes para conciliar la utilidad neta con los recursos generados por actividades de operación	
Cambios netos en activos y pasivos-	
(Aumento) en cuentas por cobrar	(52,300)
(Disminución) en acreedores varios	(86,588)

Total de recursos generados por actividades de operación	(278)

RECURSOS UTILIZADOS EN ACTIVIDADES DE INVERSION:	
(Aumento) en inversiones permanentes	(386,326)

Total de recursos utilizados en actividades de inversión	(386,326)

RECURSOS GENERADOS POR ACTIVIDADES DE FINANCIACION:	
Revalúo de inversiones permanentes	386,526

Total de recursos generados por actividades de financiación	386,526

Disminución neta en caja	(78)
CAJA	
Saldo al inicio del año	131

Saldo al final del año	53
	=====

Las notas adjuntas son parte integrante de este estado.

PREDIAL CHARLI, PRECHARSA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2005

(Expresadas en Dólares)

1. OPERACIONES DE LA COMPAÑIA:

La Compañía se constituyó el 5 de diciembre de 1980 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 2005, 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 2005, 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. **CUENTAS POR COBRAR:**

Al 31 de diciembre de 2005, las cuentas por cobrar se formaban de un solo valor por US\$ 52,300.

4. **INVERSIONES PERMANENTES:**

Al 31 de diciembre de 2005, las inversiones permanentes se formaban de la siguiente manera:

Produbanco	1,631,903
Promesa	682,256
Revalúo	50,404
Prerio	800
Prechisa	400
Abisa	200
Asemorpa	200
Autofesa	200
Cipresa	200
Fapisa	200
Inglamarsa	200
Inmonec	200
Isabel María	200
Menali	200
Oferticorp	200
Osdos	200
Predalusa	200
Predicirsa	200
Pregalusa	200
Previsa	200
Premasa	200
Redivalores	200
San Alberto	200
Castelcorp	200

	2,369,563
	=====

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 2005, 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:**

Desde el año 2000 se restituyó el impuesto a la renta, por lo que las sociedades deben calcularlo aplicando una tasa del 25% sobre la utilidad tributable. Al 31 de diciembre de 2005, 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 2005 y la fecha de preparación de estos estados financieros (28 de abril de 2006), no se produjeron eventos que en la opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros.