PLANESEC
AUDITORES INDEPENDIENTES

PLANIFICACION, ANALISIS Y ASESORIA CIA. LTDA.
BOYACA 1205 Y 9 DE OCTUBRE
TELEFONO: 327-950 - FAX : 323-251
P.O. BOX 09-01-0919
E MAIL climones@pika.com.ec
GUAYAQUIL - ECUADOR

2473

Guayaquil, Abril 27 del 2006

Sres.
SUPER INTENDENCIA DE COMPAÑIAS
Ciudad.-

Exp. 247346

Estimados señores:

En cumplimiento a vuestras disposiciones, adjunto sírvase encontrar un ejemplar del informe de Auditoria sobre los estados financieros de la compañía **PREDIOS Y CONSTRUCCIONES S.A. (PRECONSA).**, por el año terminado el 31 de diciembre del 2005.

Atentamente,

Planificación, Análisis y Asesoría
Cía. Ltda.

CARLOS LIMONES B.
Gerente de Auditoría

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS
SOCIEDADES
28 ABR 2006
Fátima Fernández V.
GUAYAQUIL

c.c.: File

"PREDIOS Y CONSTRUCCIONES S.A. (PRECONSA)"

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Sobre los estados financieros
Cortados al 31 de Diciembre del 2005

"PREDIOS Y CONSTRUCCIONES S.A. (PRECONSA)"

ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005

INDICE:

Informe de los Auditores Independientes.

Balance General.

Estado de Resultados.

Estado de Evolución del Patrimonio.

Estado de Flujo de Efectivo.

Notas a los Estados Financieros.

PLANIFICACION, ANALISIS Y ASESORIA CIA. LTDA.
BOYACA 1205 Y 9 DE OCTUBRE
TELEFONO: 327-950 - FAX : 323-251
E MAIL: climones@pika.com.ec
P.O. BOX 09-01-0919
GUAYAQUIL - ECUADOR

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los accionistas de:

"PREDIOS Y CONSTRUCCIONES S.A. (PRECONSA) "

1. Hemos auditado el balance general adjunto de **"PREDIOS Y CONSTRUCCIONES S.A. (PRECONSA)"**, al 31 de diciembre del 2005, y los correspondientes estados de resultados, de evolución del patrimonio y de flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la Administración de la Compañía. Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestras auditorias.

2. Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas. Estas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo. Una auditoría incluye el examen, a base de pruebas; 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 importantes hechas por la Administración, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestra auditoria provee una base razonable para expresar una opinión.

3. En nuestra opinión los estados financieros mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **"PREDIOS Y CONSTRUCCIONES S.A. (PRECONSA)"** al 31 de diciembre del 2005, los resultados de sus operaciones, la evolución del patrimonio y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados promulgados por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

PLANIFICACION, ANALISIS Y ASESORIA CIA. LTDA.
BOYACA 1205 Y 9 DE OCTUBRE
TELEFONO: 327-950 - FAX : 323-251
E MAIL: climones@pika.com.ec
P.O. BOX 09-01-0919
GUAYAQUIL - ECUADOR

4. Nuestra opinión sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias correspondiente al año terminado al 31 de diciembre del 2005 de **"PREDIOS Y CONSTRUCCIONES S.A. (PRECONSA)"**, requerido por disposiciones vigentes, se emitirá por separado.

Planesec Cía. Ltda.

No. de Registro de la
Superintendencia de
Compañías: 227

Piedad Vera Franco
Licencia Profesional
FNC. 23348

Carlos Limones Borbor
Licencia Profesional
FNC. 2790

31 de Marzo del 2006

"PREDIOS Y CONSTRUCCIONES S.A. (PRECONSA)"

BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005

(Expresado en dólares)

ACTIVOS	
ACTIVOS CORRIENTES:	
Caja y bancos	19.184,87
Cuentas por cobrar	632.682,56
Pagos anticipados	4.273,62
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	656.141,05
CUENTAS POR COBRAR A LARGO PLAZO	78.537,30
INVERSIONES - ACCIONES EN COMPAÑIAS	2.747,70
PROPIEDADES Y EQUIPOS:	
Terrenos, edificios e instalaciones	1.688.823,06
Muebles y enseres y equipos de oficina	32.866,97
Maquinarias y equipos	102.933,61
	1.824.623,64
Menos - Depreciación acumulada	(369.451,22)
TOTAL PROPIEDADES Y EQUIPOS	1.455.172,42
TOTAL	2.192.598,47

Ver notas a los estados financieros

(Expresado en dólares)

PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:	
PASIVOS CORRIENTES:	
Cuentas y documentos por pagar	294.883,56
Porción corriente de documentos por pagar	671.000,00
Pasivos acumulados	85.641,00
TOTAL PASIVOS CORRIENTES	1.051.524,56
CUENTAS POR PAGAR LARGO PLAZO	71.672,77
DOCUMENTOS POR PAGAR LARGO PLAZO, menos porción corriente	70.000,00
TOTAL PASIVOS	1.193.197,33
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:	
Capital social	182.534,38
Reserva de Capital	276.212,93
Utilidades apropiadas	339.020,68
Utilidades no apropiadas	201.633,15
TOTAL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS	999.401,14
TOTAL	2.192.598,47

Ver notas a los estados financieros

"PREDIOS Y CONSTRUCCIONES S.A. (PRECONSA)"

ESTADO DE RESULTADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005

(Expresado en dólares)

INGRESOS POR ARRIENDOS	729.891,98
MENOS - GASTOS GENERALES DE ADMINISTRACION	(428.614,25)
Utilidad en operaciones	301.277,73
OTROS INGRESOS (EGRESOS)	(32.433,53)
Utilidad antes de provisión para impuesto a la renta	268.844,20
IMPUESTO A LA RENTA	(67.211,05)
Utilidad neta	201.633,15

Ver notas a los estados financieros

"PREDIOS Y CONSTRUCCIONES S.A. (PRECONSA)"

ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005

(Expresado en dólares)

			Utilidades apropiadas			Utilidades
	Capital Social	Reserva de Capital	Reserva Legal	Reserva Facultativa	Total	no apropiadas
Saldo al 31 de diciembre del 2004	182.534,38	276.212,93	23.255,59	25.432,13	48.687,72	290.332,96
Movimiento del año:						
Transferencia a reservas	-	-	29.033,29	261.299,67	290.332,96	(290.332,96)
Utilidad neta del ejercicio	-	-	-	-	-	201.633,15
Saldo al 31 de diciembre del 2005	182.534,38	276.212,93	52.288,88	286.731,80	339.020,68	201.633,15

Ver notas a los estados financieros

"PREDIOS Y CONSTRUCCIONES S.A. (PRECONSA)"

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005

(Expresado en dólares)

Flujo de Efectivo por las actividades de operación:	
Efectivo recibido de clientes	700.624,19
Cancelación del 25% de impuesto a la renta	(61.937,70)
Efectivo pagado a proveedores, empleados y otros gastos	(194.362,58)
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	444.323,91
Flujo de Efectivo por las actividades de inversión:	
Inversiones en acciones	(2.419,80)
Compra de activos fijos, neto de bajas y/o ventas	(224.348,03)
Efectivo neto utilizado por las actividades de inversión	(226.767,83)
Flujos de Efectivo por las actividades de financiamiento:	
Documentos por pagar a largo plazo	(29.500,00)
Cuentas por pagar a largo plazo	(202.470,52)
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento	(231.970,52)
Disminución neta del efectivo	(14.414,44)
Más, efectivo al inicio del periodo	33.599,31
Efectivo al final del periodo	19.184,87

Ver notas a los estados financieros

(Expresado en dólares)

CONCILIACION DE LA UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO DEL EFECTIVO NETO PROVISTO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACION.

UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO	201.633,15
Más:	
AJUSTES PARA CONCILIAR LA UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO AL EFECTIVO NETO PROVISTO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACION:	
Amortizaciones	7.724,50
Depreciaciones	84.774,82
Impuesto a la renta	67.211,05
	159.710,37
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS OPERATIVOS:	
Aumento en cuentas por cobrar	(29.267,79)
Aumento en pasivos acumulados	85.641,00
Disminución en cuentas por cobrar a largo plazo	26.415,05
Disminución en pagos anticipados	1.335,00
Disminución en cuentas por pagar	(1.142,87)
	82.980,39
EFECTIVO NETO PROVISTO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACION	444.323,91

Ver notas a los estados financieros

"PREDIOS Y CONSTRUCCIONES S. A. (PRECONSA)"

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005

NOTA A.- OBJETIVO DE LA COMPAÑIA

La compañía fue constituida en 1946 en Ecuador, con el objeto principal de ejecutar toda clase de actos de comercio y construcciones, construir por cuenta propia o ajena, edificios y toda clase de viviendas en ciudades o fuera de ellas, compra - venta de predios urbanos y celebrar toda clase de contratos civiles y mercantiles autorizados por las leyes ecuatorianas

NOTA B.- POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

BASES DE PRESENTACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS.- Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad, emitidas por la Federación Nacional de Contadores y aprobadas por el Servicio de Rentas Internas y Superintendencia de Compañías. A partir del 1 de abril del 2000, los registros contables son llevados en Dólares de los E.U.A.

PROPIEDADES Y EQUIPOS.- Las propiedades y equipos se muestran al costo más los efectos de aplicar el esquema de dolarización (NEC-17) de conformidad con las disposiciones legales, menos la correspondiente depreciación acumulada. De acuerdo con las disposiciones en vigencia, informamos que, como parte del examen de los estados financieros adjuntos, los auditores independientes revisaron en términos generales la dolarización de las propiedades y equipos en sus aspectos significativos.

La depreciación ha sido calculada sobre los valores contables originales más el efecto de la dolarización, usando el método de la línea recta de acuerdo con las siguientes vidas útiles estimadas:

ACTIVOS	AÑOS
Edificios e instalaciones	20 y 10
Muebles y enseres y equipos de oficina	10
Maquinarias y equipos	10

RESERVA DE CAPITAL.- El saldo acreedor de la cuenta reserva de capital podrá ser capitalizada, en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubiere, o devuelto en caso de liquidación de la compañía. No podrá distribuirse ni utilizarse para pagar el capital suscrito no pagado.

NOTA C.- CAJA Y BANCOS

Al 31 de diciembre del 2005, la cuenta caja y bancos se detalla así:

Caja:			
General		US$	1.831,33
Bancos:			
Guayaquil S.A.			17.353,54
		US$	19.184,87

NOTA D.- CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2005, las cuentas por cobrar consistían en:

Arriendos		US$	568.600,71
Crédito tributario:			
Impuesto al valor agregado - pagado	12.086,74		
Retenciones en la fte. del impto. a la renta	36.239,19		48.325,93
Anticipos a proveedores			14.220,00
Otras			1.535,92
		US$	632.682,56

NOTA E.- CUENTAS POR COBRAR A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre del 2005, las cuentas por cobrar a largo plazo consistían en:

Deudores varios:		
Edificios S.A.	US$	37.237,27
Fitancorp S.A.		30.767,80
Tarotcorp S.A.		7.949,33
Otras		2.582,90
	US$	78.537.30

NOTA F.- INVERSIONES - ACCIONES EN COMPAÑIAS

Al 31 de diciembre del 2005, las inversiones - acciones en compañías consistían en:

			PARTICIPACION EN EL PATRIMONIO		
COMPAÑÍA		INVERSIONES	PORCENTAJE	VALOR	
Electroquil S.A.	US$	2.747,30	0.054	-	(a)

(a) Cifras no disponibles

NOTA G.- PROPIEDADES Y EQUIPOS

Al 31 de diciembre del 2005, las propiedades y equipos consistían en:

	Saldos al 1 de Enero del 2005	Adiciones y transferencias	Saldos al 31 de Diciembre del 2005
Terrenos, edificios e instalaciones	1.140.717,07	548.105,99	1.688.823,06
Muebles y enseres y equipos de oficina	32.866,97	-	32.866,97
Maquinarias y equipos	72,783.61	30.150,00	102.933,61
	1.246.367,65	578.255,99	1.824.623,64
Edificios en proceso	353.907,96	(353.907,96)	-
Depreciación Acumulada	(284.696,57)	(84.754,65)	(369.451,22)
Total Propiedades y equipos, neto	1.315.579,04	139.593.38	1.455.172,42

NOTA H.- CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2005, las cuentas y documentos por pagar consistían en:

Proveedores:				
Licosa S.A.	US$	148.370,94		
Mario Quiñónez		3.285,06		
Otros		3.302,26	US$	154.958,26
Impuestos fiscales:				
Impuesto a la renta por pagar		67.211,05		
Retenciones del IVA		402,96		
Retención en la fuente del impuesto a la renta		396,54		68.010,55
Anticipos de clientes				68.020,40
Otras				3.894,35
			US$	294.883,56

NOTA I.- CUENTAS POR PAGAR A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre del 2005, las cuentas por pagar a largo plazo consistían en:

Deudores varios:		
Inmobiliaria Sibelta S.A.	US$	34.363,90
Prisa S.A.		977,04
Bim Bam Bum S.A.		2.725,79
Unicentro turístico Jabucam S.A.		33.606,04
	US$	71.672,77

NOTA J.- DOCUMENTOS POR PAGAR A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre del 2004, los documentos por pagar a largo plazo consistían en:

MAPEL			
Varios pagarés con una tasa de interés entre el 7.80% y 10% anual, con vencimiento hasta Enero 12 del 2007.	US$	342.000,00	
KRODAN INC.			
Varios pagarés con una tasa de interés entre el 11.82% y 12.51% anual, con vencimiento hasta Mayo del 2005.		399.000,00	741.000,00
Menos - porción corriente			(671.000,00)
		US$	70.000,00

NOTA K.- IMPUESTO A LA RENTA

La provisión para impuesto a la renta por el año 2005, ha sido calculada aplicando el 25% sobre el valor de las utilidades gravables de la compañía.

El Servicio de Rentas Internas, con el propósito de mejorar las recaudaciones tributarias en el país, a través de resoluciones publicadas en diversos Registros Oficiales, ha expedido las normas reglamentarias para lograr dicho objetivo, pudiendo existir alguna interpretación, que ocasione que la Compañía tenga que realizar provisión alguna. La compañía ha sido fiscalizada hasta 1989.

NOTA L.- RESERVA LEGAL Y FACULTATIVA

La ley requiere que cada compañía anónima transfiera a reserva legal por lo menos el 10 % de la utilidad neta anual, hasta que esta reserva llegue al 50 % del capital. Dicha reserva no puede distribuirse a los accionistas excepto en caso de liquidación de la compañía pero puede ser utilizada para cubrir pérdidas de operación así como para capitalizarse.

La reserva facultativa representa utilidades apropiadas a disposición de los accionistas.

NOTA M.- EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2005 y la fecha de preparación de estos estados financieros (31 de Marzo del 2006) no se produjeron eventos que en la opinión de la administración de la compañía, pudieran tener efectos significativos sobre dichos estados financieros.