HLB **Consultores Morán Cedillo Cía. Ltda.**
Auditores Independientes

Guayaquil, abril 28 del 2008

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS
REGISTROS DE SOCIEDADES
28 ABR 2008
Pedro Maridueña
GUAYAQUIL

Señores
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS
Ciudad

De nuestras consideraciones:

En cumplimiento a lo dispuesto por la Ley de Compañías, cumplimos con nuestra obligación de reenviarles nuevamente para su control y archivo un ejemplar del informe sobre los estados financieros auditados de **PREDIAL COLOMBIA S. A.** por el año terminado el 31 de diciembre del 2007. (expediente No. 32615).

El presente informe reemplaza al presentado la semana anterior (abril 23 – copia adjunta), cuyo ejemplar solicitamos devolvérnoslo, por cuanto incluye por error anexo que corresponde a papeles de trabajo.

Para realizar el respectivo trámite autorizamos al Sr. Esteban Marcillo García portador de cédula de identidad No. 0907695274.

Muy atentamente,

CPA. Juan Morán Cedillo, MBA
Socio – Presidente

JM/la

REGISTRO DE LA COMPAÑÍA: No. 258

PREDIAL COLOMBIA S. A.

INFORME SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS
AUDITADOS POR EL AÑO TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta General de Accionistas de
PREDIAL COLOMBIA S.A.

1. Hemos auditado el balance general adjunto de **PREDIAL COLOMBIA S.A.** al 31 de diciembre del 2007 y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo 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 tales estados financieros basados en la auditoría realizada.
2. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en el Ecuador. 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, 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 realizada provee una base razonable para expresar una opinión.
3. Mediante escritura pública otorgada en la Notaría Trigésima del cantón Guayaquil el 18 de octubre del 2007, aprobada por Resolución de la Intendencia de Compañías de Guayaquil No. 8178 de diciembre 12 del 2007 e inscrita en el Registro Mercantil en diciembre 17 del 2007, fue autorizada la fusión por absorción de la Compañía Predial Challuabamba S.A. con Predial Colombia S.A.. Esta fusión causó que el patrimonio de la compañía se incremente en US$ 1.235.042 como se muestra en el estado de patrimonio.
4. En la página 4 presentamos el estado de resultados de Predial Colombia S.A. que incluye las operaciones de la Compañía Predial Colombia S.A. del año 2007 más el segmento "Challuabamba" del 18 al 31 de diciembre del 2007. Los resultados de las operaciones de Predial Challuabamba de enero 1 a octubre 17 del 2007 (y posteriormente hasta diciembre 17), fueron liquidados en el proceso de fusión para cerrar su RUC mediante declaración anticipada de impuesto a la renta presentada en diciembre 26 del 2007 y reliquidación definitiva sin reinversión a presentarse en abril del 2008.
5. Al 31 de diciembre del 2007, el inventario de terrenos para la venta ubicados en urbanización Santa María de Casa Grande (Daule- Guayas), se encuentra registrado al costo de adquisición de US$ 128 por metro cuadrado. Los principios de contabilidad generalmente aceptados requieren que los inventarios sean registrados al costo o mercado, el menor. Debido a la situación económica del país, exceso de ofertas de terrenos y según información pública de los oferentes, el valor de mercado de los terrenos en el sector que dispone la Compañía, en el año 2007 tuvo un promedio de US$ 88 mt2. La Compañía no ha registrado la posible pérdida para reconocer la baja en el costo de los terrenos a su valor de realización.

6. En nuestra opinión, excepto por los efectos sobre los estados financieros del asunto indicado en el párrafo anterior, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **PREDIAL COLOMBIA S.A.** al 31 de diciembre del 2007, los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con normas ecuatorianas de contabilidad.

HLB - CONSULTORES MORAN CEDILLO CIA. LTDA.
RNAE - No. 258

Juan Morán Cedillo, MBA
Socio
Registro CPA. No. 21.249

Jorge Loja Criollo
Gerente de Auditoría
Registro CPA. No. 25.666

Guayaquil, febrero 20 del 2008
abril 15 del 2008 (nota 17 y 18)

PREDIAL COLOMBIA S. A.

BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007

	NOTAS	(US dólares)
ACTIVOS		
Efectivo	2	129.465
Inversiones	3	769.037
Documentos y cuentas por cobrar:	4	
Corto plazo		109.832
Largo plazo		642.085
Compañía relacionada		400.000
Inventario de terrenos y casas	5	5.591.010
Activos fijos, neto	6	2.833
Cargos diferidos y anticipados	7	9.452
TOTAL ACTIVOS		7.653.714
PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS		
PASIVOS		
Anticipos recibidos y otros	8	2.598.412
Impuestos y cuentas por pagar	9	76.786
Cuentas por pagar, accionistas	10	3.814.539
TOTAL PASIVOS		6.489.737
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS		
Capital social	11	1.760.000
Reserva legal		47.504
Utilidad neta		467.496
Déficit acumulado		(1.111.023)
TOTAL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS		1.163.977
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS		7.653.714
CUENTAS DE ORDEN; intereses por cobrar no devengados		388.580

Sra. Alda Vintimilla de Garcés
Gerente

CPA. Eduardo Alonso Vélez
Contador General

Ver notas a los estados financieros

PREDIAL COLOMBIA S. A.

ESTADO DE RESULTADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007

	NOTAS	(US dólares)
INGRESOS Y COSTO DE VENTAS:		
Ventas de terrenos y casas	12	479.498
Costos de ventas	12	(695.296)
Pérdida bruta		(215.798)
GASTOS Y OTROS INGRESOS:		
Gastos de operación	13	(68.432)
Gastos de ventas	14	(63.867)
Impuestos, contribuciones y otros	15	(7.082)
Otros gastos	16	(90.916)
Otros ingresos	16	96.241
Total gastos, neto de otros ingresos		(134.056)
PERDIDA DEL EJERCICIO		(349.854)

Sra. Alda Vintimilla de Garcés
Gerente

CPA. Eduardo Alonso Vélez
Contador General

Ver notas a los estados financiero

PREDIAL COLOMBIA S. A.

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO – METODO DIRECTO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007

	(US dólares)
FLUJO DE CAJA POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:	
Efectivo recibido de clientes por ventas, anticipos, recaudaciones y otros	1.450.443
Efectivo pagado a comisionistas, proveedores y otros	(227.979)
Efectivo neto utilizado en actividades de operación del segmento Challuabamba del 18 al 31 de diciembre del 2007	(41.671)
Efectivo neto provisto por actividades de operación	1.180.793
FLUJO DE CAJA ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:	
Fondos de caja e inversiones temporales provenientes de la fusión con Predial Challuabamba S.A.	833.355
Inversiones en depósitos a plazo al final del período	(769.037)
Abonos a prestamos de accionistas	(1.144.901)
Efectivo utilizado por actividades de financiamiento	(1.080.583)
Aumento neto de efectivo, compañías fusionadas	100.210
Efectivo al inicio del año, solo P.Colombia	29.255
Efectivo al final del año	129.465

Sra. Alda Vintimilla de Garcés
Gerente

CPA. Eduardo Alonso Vélez
Contador General

Ver notas a los estados financieros

PREDIAL COLOMBIA S. A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS, HISTORICO Y POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007

	Capital social	Reserva legal	.. Resultados acumulados .. Utilidad (US dólares)	Déficit	Total patrimonio
Saldos al 31 de diciembre del 2002	20.000			(15.609)	4.391
Aumento de capital, julio 28 del 2003	980.000				980.000
Pérdidas de años anteriores:					
• Año 2003				(71.028)	(71.028)
• Año 2004				(133.319)	(133.319)
• Año 2005				(238.919)	(238.919)
• Año 2006				(302.294)	(302.294)
Saldos al 31 de diciembre del 2006	1.000.000	0	0	(761.169)	238.831
Transferencia fusión por absorción:					
Capital social	760.000				760.000
Utilidad de Predial Challuabamba, a diciembre 17, 2007			515.000		515.000
Apropiación de reserva legal		47.504	(47.504)		0
Pérdida neta del año 2007				(349.854)	(349.854)
Saldos al 31 de diciembre del 2007	1.760.000	47.504	467.496	(1.111.023)	1.163.977

Sra. Alda Vintimilla de Garcés
Gerente

CPA. Eduardo Alonso Vélez
Contador General

Ver notas a los estados financieros

PREDIAL COLOMBIA S. A.

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO; CONCILIACIÓN DE LA PERDIDA NETA CON EL EFECTIVO NETO PROVISTO POR ACTIVIDADES DE OPERACION POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007

	(US dólares)
PERDIDA DEL EJERCICIO	
Conciliación de la perdida del ejercicio con el efectivo neto provisto en actividades de operación	(349.854)
Costos y gasto que no originaron desembolsos:	
Transferencia costo de terrenos y casas	695.296
Depreciación y amortización	522
Reliquidación de impuesto a la renta	70.324
Ingresos que no generaron efectivo:	
Valores pendientes de cobro a clientes	216.684
Efectivo provisto en actividades de operación, antes de cambio en el capital de trabajo.	632.972
Disminución de cuentas por cobrar, neta	598
Disminución en gastos anticipados y otros	4.896
Aumento por anticipos recibidos de clientes	664.206
Disminución de cuentas por pagar varias	(7.941)
Pago de impuesto a la renta, P. Challuabamba	(101.354)
Otras variaciones de capital de trabajo del segmento Challuabamba del 18 al 31 de diciembre del 2007, neto	(12.584)
EFECTIVO NETO PROVISTO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	1.180.793

Sra. Alda Vintimilla de Garcés
Gerente

CPA. Eduardo Alonso Vélez
Contador General

Ver notas a los estados financieros

PREDIAL COLOMBIA S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007

1. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

Predial Colombia S.A..- (La Compañía) fue constituida en la ciudad de Cuenca mediante escritura pública otorgada el 14 de agosto del 2002 e inscrita en el Registro Mercantil el 27 de agosto del mismo año. El domicilio de la Compañía fue cambiado a la ciudad de Guayaquil en noviembre 23 del 2005. La actividad de la Compañía se inició en agosto del 2002 con la construcción de villas para la venta y promoción de terrenos y villas en el cantón Daule (vía a Samborondón, provincia del Guayas).

Mediante escritura pública otorgada en la Notaría Trigésima del cantón Guayaquil el 18 de octubre del 2007, aprobada por Resolución de la Intendencia de Compañías de Guayaquil No. 8178 de diciembre 12 del 2007 e inscrita en el Registro Mercantil en diciembre 17 del 2007, fue autorizada la fusión por absorción de la Compañía Predial Challuabamba S.A. con Predial Colombia S.A.. Esta fusión causó que los activos, pasivos y patrimonio aumenten en US$ 2.594.517, US$ 1.359.475 y US$ 1.235.042, respectivamente.

En Daule – Guayas, los terrenos para la venta se encuentran ubicados en la Urbanización Santa María de Casa Grande Km. 12 ½ vía a Samborondón, del cantón Daule Las casas forman parte del Proyecto Tejados de Santa María de Casa Grande.

En Cuenca, la Urbanización Campestre Colinas de Challuabamba está ubicada en la autopista Cuenca-Azogues Km. 12; está conformada por un área total de 20.68 hectáreas de las cuales 10 ha. comprenden lotes para la venta y la diferencia corresponde a áreas verdes, deportivas y comunes.

Bases de presentación.- Excepto por el costo de inventario de terrenos ubicados en la Urbanización Santa María de Casa Grande que excede al valor de mercado, 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 y su reglamento de aplicación, y disposiciones de Superintendencia de Compañías, las cuales son utilizadas en la preparación de estados financieros. Por la fusión ya explicada, el estado de resultados adjunto comprende la operación anual total de Predial Colombia S.A., más la operación del segmento "Challuabamba" del 18 al 31 de diciembre del 2007.

Operaciones.- Al 31 de diciembre del 2007, las operaciones de estas Urbanizaciones han evolucionado como sigue:

Urbanización Santa María de Casa Grande.- Hasta el 31 de diciembre del 2004 no se pudieron cerrar negocios de venta de terrenos o villas. Esta situación obedeció entre otras causas a la acentuada competencia de compañías inmobiliarias que han ofrecido estos bienes con alternativas de construcción y precios más favorables para el usuario.

Entre los años 2005 y 2007, como producto de la campaña de mercadeo implementada, fueron realizadas diversas ventas de terrenos y casas, sin embargo no generó operaciones rentables pues los precios de venta pactados estuvieron en general por debajo del costo, ocasionado pérdida en las ventas.

Urbanización Colinas de Challuabamba.- Hasta el 31 de diciembre del 2007, se han firmado 130 compromisos de ventas de lotes, de los 157 disponibles.

Ventas.- En el año 2007, fueron registradas en general como sigue:

- Ventas al contado, en la fecha de cobro o de emisión de escrituras de compra – venta.
- Ventas a crédito; en base a contratos de promesas de compra – venta.

Los anticipos recibidos por reservaciones y cuotas de entrada sin escrituras, se encuentran registrados como pasivos y son liquidados cuando se registra la venta, al momento de la cancelación total por parte de cliente.

PREDIAL COLOMBIA S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007

1. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES (Continuación)

Cuentas y documentos por cobrar.- representan principalmente saldos por cobrar a clientes por financiamiento directo para compra de casas y terrenos, respaldados con hipotecas y documentos a favor de la Compañía.

Inventarios.- Terrenos y casas están valorados al costo de adquisición o de construcción, más los costos incurridos por urbanización. Los terrenos de la Urbanización Santa María de Casa Grande exceden al valor de mercado y aún no ha sido estimada ni registrada la posible pérdida para reconocer los terrenos a su valor de realización.

Los lotes de terrenos y casas son cargados a costo de ventas a la fecha de registro de la venta respectiva.

Activos fijos.- Están contabilizados al costo de adquisición, los pagos por mantenimiento son cargados a gastos. El costo de los activos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta, tomando como base la vida útil estimada de los activos relacionados.

Las tasas de depreciación anual de los activos son las siguientes:

Activos	Tasas
Equipos de computación	33%
Muebles, enseres y equipos de oficina	10%
Herramientas agrícolas	10%
Otros activos	10%

Cobros anticipados.- Corresponde a intereses cobrados por las ventas a crédito (compromisos de venta); son transferidos a resultados una vez legalizadas las escrituras de compra - venta.

Reserva legal.- La Ley de Compañías requiere que el 10% de la utilidad neta anual sea apropiada como reserva legal, hasta que represente por lo menos el 50% del capital suscrito y pagado. Al 31 de diciembre del 2006, la Compañía no disponía de reserva por cuanto desde su constitución no generó resultados favorables. Sin embargo como parte de la fusión, la Compañía recibió transferencia de reserva legal por US$ 47.508.

2. EFECTIVO

Al 31 de diciembre del 2007, efectivo representa principalmente saldos en cuentas corrientes de Banco Bolivariano por US$ 106.380 y Banco del Pichincha por US$ 19.199. El saldo de esta cuenta está conformado como sigue:

	(US dólares)
Caja chica	539
Bancos	128.926
Total	129.465

PREDIAL COLOMBIA S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007

3. INVERSIONES

Al 31 de diciembre del 2007, están constituidas por certificados de depósitos en las siguientes instituciones financieras:

	% interés	(US dólares)
Vazcorp S.A.	7,50	614.803
Diners Club S.A.	7,25	153.000
Banco del Pichincha (Fondo Real)		1.234
Total		769.037

4. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2007, están constituidos como sigue:

	(US dólares)
Clientes:	
Por venta de casas	663.778
Por venta de solares	32.043
Subtotal	695.821
Intereses por cobrar	30.687
Anticipos por servicios y obra	12.229
Deudores varios	7.925
Empleados	5.255
Total documentos y cuentas por cobrar	751.917
(-) Documentos por cobrar clientes, corto plazo	(109.832)
Saldo a largo plazo	642.085
Compañía relacionada	400.000
Total documentos y cuentas por cobrar	1.151.917

Clientes; representan créditos concedidos por financiamiento de casas y terrenos con plazos promedio entre 6 y 15 años (un crédito a 4 años) y tasa de interés del 10% anual. Estos créditos están garantizados con hipotecas de los bienes vendidos y documentos a favor de la Compañía. Los vencimientos de los créditos de conformidad con las tablas de amortización, se resumen como sigue:

Años de vencimiento	(US dólares)
2007 (vencido en el 2007)	10.742
2008	42.994
2009	65.340
2010	52.459
2011	51.166
2012	44.347
2013-2020	428.773
Total	695.821

PREDIAL COLOMBIA S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007

4. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR (Continuación)

Intereses por cobrar; corresponden a intereses devengados y pendientes de cobro al 31 de diciembre del 2007

Anticipos por servicios; corresponde principalmente a honorarios profesionales y comisiones de ventas a Aycart & Asociados US$ 2.400, Ab. William Navarrete US$ 1.647, Inmocost S.A. US$ 1.990 y Entrepreneur Cía Ltda. US$ 2.389.

Compañía relacionada; corresponde a valor por cobrar a Ecuanecopa S.A. por préstamo efectuado, el cual está instrumentado con una letra de cambio, no genera intereses y no tiene fecha de vencimiento.

5. INVENTARIOS

Al 31 de diciembre del 2007, están constituidos como sigue:

	Urb. Santa María de Casa Grande	Urb. Colinas de Challuabamba	Total
		(US dólares)	
Terrenos para la venta	3.798.974	69.017	3.867.991
Casas para la venta	251.195	0	251.195
Adecuaciones y menaje	1.228	0	1.228
Costo de obras de urbanización	0	1.470.596	1.470.596
Total	4.051.397	1.539.613	5.591.010

Terrenos para la venta:

En Daule - Guayas, se encuentran ubicados en la Urbanización Santa María de Casa Grande Km. 12 ½ vía a Samborondón, los mismos que fueron adquiridos a los accionistas, mediante escritura pública de octubre 7 del 2002, contrato de cesión de obras civiles por valor total de US$ 5.728.517 y gastos de escrituración por US$ 15.874, resultando un costo por mt.2 de US$ 128, el cual excede actualmente al valor de mercado. Al 31 de diciembre del 2007, los registros contables reflejan 89 lotes en stock (79 originales + 10 por compartición). A esa fecha existen 79 lotes para su respectiva formalización a aquellos clientes que han entregado anticipos.

En Cuenca, se encuentran ubicados en la Urbanización Campestre Colinas de Challuabamba, ubicado en la autopista Cuenca – Azoguez Km. 12. Al 31 de diciembre del 2007 existen 157 lotes de terreno para la venta o su respectiva legalización.

Casas para la venta:

Corresponden a dos casas ubicadas en el Proyecto Tejados de Santa María de Casa Grande. Comprende costos de construcción por US$ 157.208 más 734 metros de terrenos equivalentes a US$ 93.987.

6. ACTIVOS FIJOS

Durante el año 2007, el movimiento de esta cuenta fue el siguiente:

	Saldos dic. 31,2006	Adición	Transferencia fusión por absorción	Adiciones después de la fusión	Saldos dic. 31,2007
			(US dólares)		
Costo					
Muebles enseres y equipo de oficina	965		1.855		2.820
Equipos de computación	746		5.389	179	6.314
Otros activos fijos	690		148		838
Subtotal costo	2.401		7.392	179	9.972
Depreciación acumulada:					
Saldo inicial	(894)	(331)	(756)	(112)	(2.093)
Transferencia por fusión			(5.046)	.	(5.046)
Subtotal depreciación acumul.	(894)	(331)	(5.802)	(112)	(7.139)
Total	1.507	(331)	1.590	67	2.833

7. CARGOS DIFERIDOS Y ANTICIPADOS

Al 31 de diciembre del 2007, corresponden principalmente a gastos de constitución y de aumento de capital de la Compañía por US$ 7.867, los cuales no han sido amortizados.

Adicionalmente incluye gastos pagados por anticipados por US$ 1.504.

8. ANTICIPOS RECIBIDOS Y OTROS

Al 31 de diciembre del 2007, representan principalmente valores recibidos de clientes por abonos a la cuota de entrada y reservación de casas y terrenos, los cuales son liquidados luego de formalizada la venta. Están distribuidos como sigue:

	. . .Urbanización . . .		
	Santa María de Casa Grande	Colinas de Challuabamba	Total
	. . .	(US dólares)	. . .
Anticipos:			
Para compra de villas	158.032	0	158.032
Para compra de terrenos	1.017.557	1.133.566	2.151.123
Subtotal anticipos recibidos	1.175.589	1.133.566	2.309.155
Otros cobros:			
Intereses	27.429	225.057	252.486
Comisiones		36.771	36.771
Subtotal intereses y comisiones	27.429	261.828	289.257
Total	1.203.018	1.395.394	2.598.412

Los intereses del 12% y comisiones del 2% fueron cobrados por anticipado a los copropietarios por las negociaciones de los terrenos a crédito.

9. IMPUESTOS Y CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2007, están constituidas como sigue:

	(US dólares)
Impuesto a la renta, saldo por reliquidación	70.324
Proveedores	2.043
Sueldos y beneficios sociales	743
IESS	224
Retenciones en la fuente	3.452
Total	76.786

Impuesto a la renta; corresponde al saldo por reliquidar de Predial Challuabamba, principalmente por no reinversión y por diferencia del impuesto causado entre octubre 18 a diciembre 17 del 2007. El movimiento de los beneficios sociales (Challuabamba), fue como sigue:

	(US dólares)
Saldo inicial, diciembre 18	830
Provisiones	84
Pagos	(171)
Saldo final, diciembre 31	743

10. CUENTAS POR PAGAR, ACCIONISTAS Y PARTES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2007, corresponden a cesión realizada en el año 2002 de 124 lotes de terrenos, más obras civiles en la Urbanización Santa María de Casa Grande y préstamos posteriores para capital de trabajo, los cuales no han generado interés en años anteriores ni tienen fecha específica de vencimiento. La obligación con Necopa S.A. causa interés del 4,25% anual. La deuda está conformada como sigue:

Descripción	NECOPA S.A.	Polivio Vázquez A.	Total
		(US dólares)	
Saldos al 31 de diciembre del 2005 (*)	4.918.692	899,063	5,817,755
(-) Quince abonos realizados entre enero y diciembre, 2006	(858.315)		(858.315)
Saldos al 31 de diciembre, 2006	4.060.377	899.063	4.959.440
(-) Veintidós abonos realizados entre enero y diciembre, 2007	(986.628)		(986.628)
(-) Trece abonos realizados entre enero y diciembre, 2007		(158.273)	(158.273)
Saldo al 31 de diciembre, 2007	3.073.749	740.790	3.814.539

(*) = A partir de enero del 2006, las obligaciones con el Sr. Guillermo Vázquez A. y Sra. María Vázquez A., fueron transferidas a favor de Necopa S.A.

11. CAPITAL SOCIAL

Mediante escritura pública celebrada en julio 2 del 2003, fue aumentado el capital social de la compañía de US$ 20.000 en US$ 980.000 (US$ 1.000.000), el cual fue pagado mediante compensación de pasivos con los accionistas.

En marzo 31 y mayo 10 del 2005, fueron transferidas la totalidad de las acciones de la Sra. María Vázquez Astudillo y Sr. Guillermo Vázquez Astudillo, respectivamente a favor de Necopa S.A., transferencias registradas en esas fechas en el libro de acciones y accionistas e informado a la Intendencia de Compañías de Guayaquil en enero 23 del 2006.

En mayo 30 del 2007, la Junta General de Accionistas., aprobó la fusión mediante absorción de Predial Challuabamba S.A, por parte de Predial Colombia S.A.

Mediante escritura pública otorgada en la Notaría Trigésima del cantón Guayaquil el 18 de octubre del 2007, aprobada por Resolución de la Intendencia de Compañías de Guayaquil No. 8178 de diciembre 12 del 2007 e inscrita en el Registro Mercantil en diciembre 17 del 2007, fue autorizada la fusión por absorción de la Compañía Predial Challuabamba S.A. con Predial Colombia S.A..

Como consecuencia de la absorción, el capital suscrito de Predial Colombia S.A., fue aumentado en US$ 760.000, quedando actualmente el capital suscrito y pagado de la Compañía en US$ 1.760.000, constituido por 1.760.000 acciones ordinarias de US$ 1,00 cada una.

Consecuentemente, la estructura del capital social al 31 de diciembre del 2007, quedó conformada como sigue:

Accionistas	Participación %	(US dólares)
Necopa S.A.	61,33	1.079.406
Sr. Polivio Vázquez Astudillo	18,81	331.003
Ing. Leonardo Carvajal	8,64	152.004
Arq. Rafael Malo	4,32	76.000
Sra. Rocío Vázquez	3,15	55.370
Dr. Mauricio Vázquez	0,86	15.197
Eco. Fernando Vázquez	0,76	13.368
Ing. Daniela Ramos	0,86	15.197
Dr. Sergio Ramos	0,31	5.427
Sra. Patricia Malo	0,24	4.257
Eco. Juan Vázquez	0,24	4.257
Ing. Pedro Vázquez	0,24	4.257
Sr. David Vázquez	0,24	4.257
Total	100,00	1.760.000

12. VENTAS Y COSTO DE VENTAS

En el año 2007, las ventas y costo de ventas, corresponden solamente a la división de Predial Colombia – Guayas, pues todas las ventas de Predial Challuabamba S.A. (2.192,94 mts) del año 2007 quedaron registradas en sus estados financieros liquidados al 17 de diciembre del 2007. Las ventas y costo de ventas están conformados como sigue:

	Urbanización Santa María . . . de Casa Grande . . .	
	Mts. de terrenos	(US dólares)
Ventas		
Terrenos	5.417.54	478.798
Casas y menaje	cero	700
Total Ventas		479.498
Costo de Ventas		
Terrenos		693.512
Casas y menajes		1.784
Total Costo de ventas		695.296
Pérdida		(215.798)

La pérdida en venta de terrenos fue originada porque el precio de venta (US$ 88 por mt.2 promedio) está por debajo del costo de adquisición de tales terrenos (US$ 128 mt.2).

13. GASTOS DE OPERACIÓN

Durante el año 2007, el origen y sus acumulaciones fueron como sigue:

	(US dólares)
Alícuotas y mantenimiento	27.228
Honorarios profesionales	29.475
Sueldos y bonos de responsabilidad	241
Afiliaciones	6.756
Transporte	336
Servicios básicos	120
Depreciación	396
Gastos legales	1.192
Otros (atenciones, materiales de oficina)	2.688
Total	68.432

13. GASTOS DE OPERACIÓN (Continuación)

Alícuotas y mantenimiento corresponden a los pagos mensuales efectuados a las Asociaciones Santa María de Casa Grande (Daule – Guayas), por los terrenos de propiedad de la Compañía. Adicionalmente incluye gastos de mantenimiento y acometidas eléctricas.

14. GASTOS DE VENTAS

Durante el año 2007, están conformados como sigue:

	(US dólares)
Comisiones	63.719
Publicidad	148
Total	63.867

Comisiones pagadas, representan principalmente pagos a las compañías urbanizadoras Inmocost S.A. y La Cúspide S.A y comisiones de la señora Alda Vintimilla de Garcés.

15. IMPUESTOS, CONTRIBUCIONES Y OTROS

Durante el año 2007, el origen y sus acumulaciones fueron como sigue:

	(US dólares)
Impuestos y contribuciones	5.989
Servicios prestados	678
Otros	415
Total	7.082

16. OTROS INGRESOS Y GASTOS

Durante el año 2007, el origen y sus acumulaciones fueron como sigue:

	(US dólares)
Otros ingresos	
Intereses ganados	96.227
Otros	14
Total	96.241
Otros gastos	
Intereses pagados, Necopa S.A.	90.916

17. ASPECTOS TRIBUTARIOS

Desde su constitución y hasta la fecha, la Compañía no ha obtenido utilidades contables ni gravables y tampoco ha sido fiscalizada por el Servicio de Rentas Internas.

Mediante Resolución 1071 publicada en el Sup. R.O. No. 740 de enero 8 del 2003, el Servicio de Rentas Internas (SRI), dispuso que para efectos de presentación del informe de obligaciones tributarias cuyo plazo de presentación es hasta mayo 31 del 2008, las sociedades obligadas a tener auditoría externa deberán presentar a los auditores externos para revisión, los anexos con información tributaria conforme a instructivo y formatos proporcionados por el SRI.

En diciembre 26 del 2007, la Compañía Predial Challuabamba S.A. que fue absorbida por Predial Colombia S.A., presentó su declaración anticipada de impuesto a la renta con corte al 17 de octubre del 2007, habiendo cancelado el valor de US$ 101.354, aplicando la tarifa del 15% por reinversión. En abril del 2008 será presentada la reliquidación de impuesto a la renta de esta empresa con corte al 17 de diciembre del 2007 (fecha de inscripción de la escritura de fusión en el Registro Mercantil), y sin considerar la reinversión de utilidades antes indicada, es decir que aplicará la tarifa del 25%, valor ya provisionado (nota 9).

18. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2007, los principales saldos y transacciones con partes relacionadas están revelados en las notas 4, 10, 11 y 16 a los estados financieros y no existen otras transacciones adicionales que revelar.

19. REVELACIONES DISPUESTAS POR SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS

En cumplimiento a lo dispuesto en Resolución No. 02.Q.ICI.008 publicada en el Suplemento del R.O. No. 565 de abril 26 del 2002, efectuamos las siguientes revelaciones:

Cuentas de orden.- Al 31 de diciembre del 2007, registra principalmente intereses por cobrar a clientes (no devengados) por US$ 388.580. Estos intereses son registrados en ingresos a medida que son devengados.

Activos y pasivos contingentes.- La Administración considera que no existen al 31 de diciembre del 2007.

Eventos posteriores.- Entre el 31 de diciembre del 2007 y abril 15 del 2008 (fecha de reformulación de los estados financieros), el único hecho significativo es la respuesta obtenida del SRI el 26 de febrero del 2008, señalando entre otros aspectos que la fecha definitiva de fusión de las empresas es diciembre 17 del 2007 (Inscripción de la escritura de fusión en el Registro Mercantil). No existen otros eventos que ameriten ser revelados o que alteren y/o modifiquen significativamente los estados financieros cortados al 31 de diciembre del 2007.

Recomendaciones sobre control interno.- Durante el año 2007, hemos dado cumplimiento a las principales recomendaciones efectuadas por auditoría externa.

Las otras revelaciones dispuestas en la mencionada resolución están reflejadas en las notas correspondientes; aquellas no mencionadas son inaplicables para la Compañía, por tal razón no están reveladas.