



EUGENIO RODRIGUEZ MITE
ASESOR FINANCIERO - AUDITOR INDEPENDIENTE
GUAYAQUIL - ECUADOR

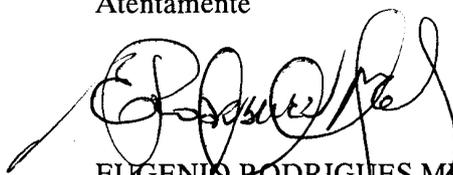
Guayaquil, Mayo 3 del 2007

Señores
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS
Ciudad

De mis consideraciones

Adjunto a la presente, sírvase encontrar un ejemplar del Informe de Auditoría Externa, por el ejercicio económico terminado el 31 de Diciembre del 2006, de PREDIMASA PREDIAL DIANA MARIA S.A., con expediente No 5643 junto con los respectivos estados financieros, el mismo que fue entregado a los Señores accionistas de la referida empresa.

Atentamente


EUGENIO RODRIGUES MITE
ING. COM. Y C.P.A.
SC-RNAE 200 - RN 10754





EUGENIO RODRIGUEZ MITE

ASESOR FINANCIERO – AUDITOR INDEPENDIENTE
GUAYAQUIL - ECUADOR

PREDIMASA PREDIAL DIANA MARIA S.A.

ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE
DEL 2006 JUNTO CON EL INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

CONTENIDO

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

ESTADOS FINANCIEROS

BALANCE GENERAL

ESTADO DE RESULTADOS

ESTADO DE EVOLUCION PATRIMONIAL

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO





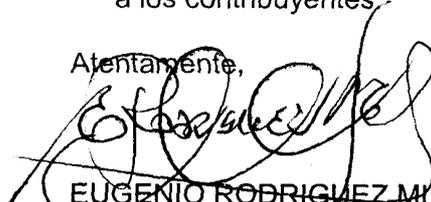
EUGENIO RODRIGUEZ MITE
ASESOR FINANCIERO - AUDITOR INDEPENDIENTE
GUAYAQUIL - ECUADOR

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

**A LOS ACCIONISTAS DE
PREDIMASA PREDIAL DIANA MARIA S.A.**

1. He auditado el balance general adjunto de PREDIMASA PREDIAL DIANA MARIA S.A. al 31 de diciembre del 2006 y los correspondientes estados de resultados, de evolución patrimonial y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha.- Los referidos estados financieros son responsabilidad de la Administración de la Compañía. Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre dichos estados financieros basado en mi auditoría.
2. La auditoría fue efectuada de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en el Ecuador. Dichas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen errores importantes. Una auditoría incluye el examen, a base de pruebas selectivas, de la evidencia que sustenta 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 de la Compañía, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Considero que la auditoría provee una base razonable para mi opinión.
3. En mi opinión, los estados financieros descritos en el párrafo 1 presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera de PREDIMASA PREDIAL DIANA MARIA S.A. al 31 de diciembre del 2006, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con principios y prácticas de contabilidad generalmente aceptadas en el Ecuador.
4. De acuerdo con la resolución No. 03.Q.ICI.002 emitida el 5 de Marzo del 2003 por la Superintendencia de Compañías del Ecuador, PREDIMASA PREDIAL DIANA MARIA S.A. presenta por separado los estados financieros consolidados con sus respectivas subsidiarias.
5. De acuerdo con disposiciones legales, el informe sobre cumplimiento de obligaciones tributarias del año 2006, será presentado por separado, conjuntamente con los anexos exigidos por el Servicio de Rentas Internas (SRI) a los contribuyentes.

Atentamente,


EUGENIO RODRIGUEZ MITE
ING. COM - C.P.A.
SC-RNAE 200 - RN 10754
Marzo 30 del 2007



PREDIMASA PREDIAL DIANA MARIA S. A.
BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006
EXPRESADO EN DOLARES DE E.U.A.

ACTIVOS

ACTIVOS CORRIENTES

EFECTIVO EN CAJA Y BANCOS	2,842
OTROS ACTIVOS	<u>2,654</u>
TOTAL DE ACTIVOS CORRIENTES	5,496

INVERSIONES EN ACCIONES	12,276,374
PROPIEDADES Y EQUIPOS	87,236
CUENTAS POR COBRAR A RELACIONADAS	44,852
APORTES PATRIMONIALES EN SUBSIDIARIAS	<u>840,000</u>
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES	<u>13,248,462</u>
TOTAL DE ACTIVOS	<u><u>13,253,958</u></u>

PASIVOS Y PATRIMONIO DEL ACCIONISTA

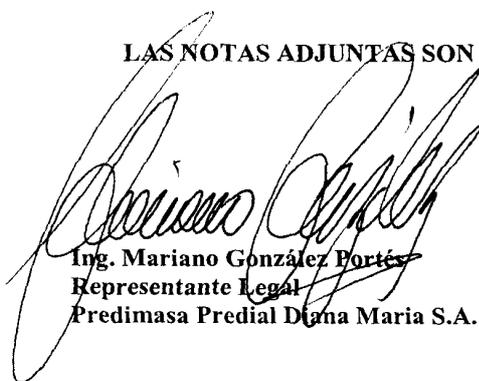
PASIVOS CORRIENTES

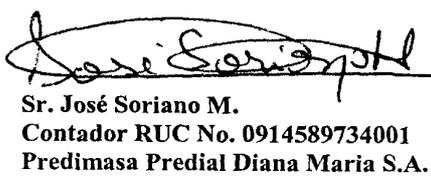
CUENTAS POR PAGAR	483
CUENTAS POR PAGAR A ACCIONISTA	103,715
CUENTAS POR PAGAR A RELACIONADAS	16,017
OTROS	<u>163</u>
TOTAL DE PASIVOS	120,378

PATRIMONIO DEL ACCIONISTA

CAPITAL SOCIAL	100,000
RESERVA DE CAPITAL	339,336
RESERVA LEGAL	111,733
RESERVA FACULTATIVA	72,948
SUPERÁVIT ESPECIAL	1,548,684
UTILIDADES ACUMULADAS	9,313,307
UTILIDAD DEL EJERCICIO	<u>1,647,572</u>
TOTAL DEL PATRIMONIO DEL ACCIONISTA	<u>13,133,580</u>
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO DEL ACCIONISTA	<u><u>13,253,958</u></u>

LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS


 Ing. Mariano González Portés
 Representante Legal
 Predimasa Predial Diana Maria S.A.


 Sr. José Soriano M.
 Contador RUC No. 0914589734001
 Predimasa Predial Diana Maria S.A.



PREDIMASA PREDIAL DIANA MARIA S. A.
ESTADO DE RESULTADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006
EXPRESADO EN DOLARES DE E.U.A.

INGRESOS

ARRIENDOS	7,800
OTROS INGRESOS (EFECTOS DEL VPP)	<u>1,756,788</u>
TOTAL DE INGRESOS	1,764,588

GASTOS

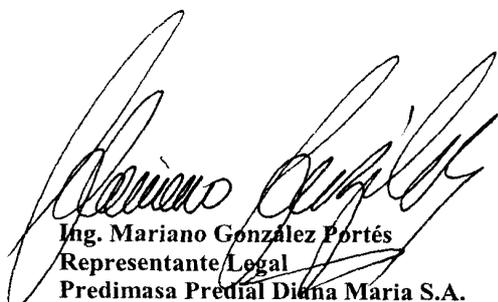
GENERALES Y MANTENIMIENTO DE INMUEBLES	14,600
ADMINISTRATIVOS	<u>102,096</u>
TOTAL DE GASTOS	116,696

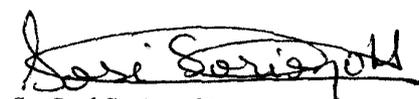
UTILIDAD EN OPERACION 1,647,892

GASTOS FINANCIEROS 320

UTILIDAD DEL EJERCICIO 1,647,572
=====

LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS


Ing. Mariano González Portés
Representante Legal
Predimasa Predial Diana Maria S.A.


Sr. José Soriano M.
Contador RUC No. 0914589734001
Predimasa Predial Diana Maria S.A.

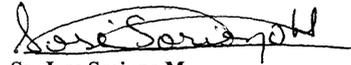


PREDIMASA PREDIAL DIANA MARIA S.A.
ESTADO DE EVOLUCION PATRIMONIAL
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006
EXPRESADO EN DOLARES DE E.U.A.

	Capital Social	Reserva de Capital	Reserva Legal	Reserva Facultativa	Otros Superavits	Utilidades Acumuladas	Utilidad del Ejercicio	Total del Patrimonio
SALDOS AL 31-12-2005	100.000	339.336	111.733	72.948	1.548.684	9.329.004		11.501.705
ABSORCION DE PERDIDAS DEL AÑO ANTERIOR						-15.697		-15.697
UTILIDAD DEL EJERCICIO							1.647.572	1.647.572
SALDOS AL 31-12-2006	100.000	339.336	111.733	72.948	1.548.684	9.313.307	1.647.572	13.133.580

LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTES DE LOS ESTADOS FINANCIEROS


Ing. Mariano Gonzalez Portes
Representante Legal
Predimasa Predial Diana Maria S.A.


Sr. Jose Soriano M.
Contador RUC No. 0914589734001
Predimasa Predial Diana Maria S.A.



PREDIMASA PREDIAL DIANA MARIA S. A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006
EXPRESADO EN DOLARES DE E.U.A.

FLUJOS DE EFECTIVO PROVENIENTES (UTILIZADOS)
EN ACTIVIDADES DE OPERACION

EFECTIVO RECIBIDO DE CLIENTES POR ARRIENDO	12,554
EFECTIVO PAGADO A PROVEEDORES Y TRABAJADORES	(107,924)
INTERESES PAGADOS	<u>(320)</u>
EFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	(95,690)

FLUJOS DE EFECTIVO PROVENIENTES (UTILIZADOS)
EN ACTIVIDADES DE INVERSION

INCREMENTO EN PROPIEDADES Y EQUIPOS	(738)
ADQUISICION DE ACCIONES	(21,900)
INVERSIONES EN ACCIONES DE RELACIONADAS	<u>516,183</u>
EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE INVERSION	493,545

FLUJOS DE EFECTIVO PROVENIENTE (UTILIZADO)
EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO

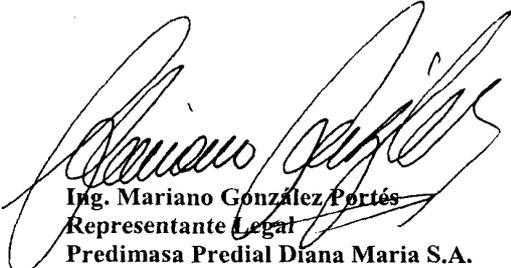
DISMINUCION EN CUENTAS POR PAGAR ACCIONISTA	(395,697)
OTROS	<u>(495)</u>
EFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	(396,192)

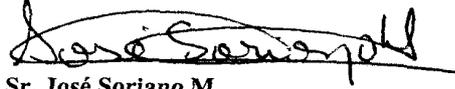
EFFECTO DE LAS VARIACIONES DEL EFECTIVO
Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

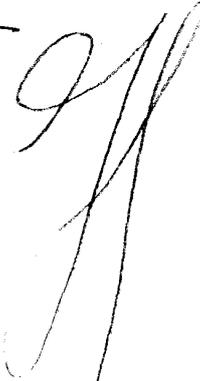
EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO:

DISMINUCIÓN NETA DURANTE EL AÑO	1,663
SALDO AL INICIO DEL AÑO	<u>1,179</u>
SALDO AL FINAL DEL AÑO	<u><u>2,842</u></u>

LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS


Ing. Mariano González Portés
Representante Legal
Predimasa Predial Diana Maria S.A.


Sr. José Soriano M.
Contador RUC No. 0914589734001
Predimasa Predial Diana Maria S.A.

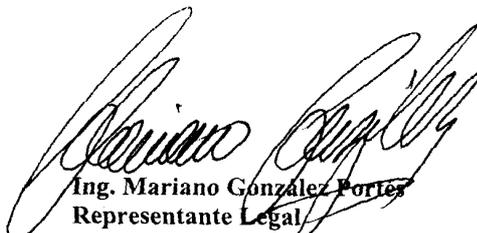


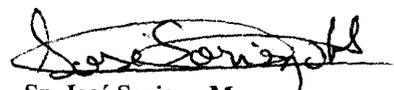
PREDIMASA PREDIAL DIANA MARIA S. A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006
EXPRESADO EN DOLARES DE E.U.A.

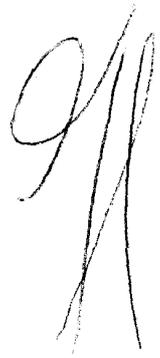
**RECONCILIACIÓN DEL RESULTADO NETO DEL AÑO
CON EL EFECTIVO PROVENIENTE (UTILIZADO) EN
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN**

UTILIDAD DEL EJERCICIO	1,647,572
AJUSTES PARA RECONCILIAR LA PERDIDA DEL AÑO CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE (UTILIZADO) EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	
DEPRECIACIÓN DE PROPIEDADES Y EQUIPOS	19,988
AJUSTES POR EFECTOS DEL VPP DEL AÑO	(1,756,788)
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:	
INCREMENTO EN ACCIONES	(11,039)
OTROS ACTIVOS CORRIENTES	4,375
CUENTAS POR COBRAR A LARGO PLAZO	4,754
CUENTAS POR PAGAR	(4,486)
GASTOS ACUMULADOS	(66)
TOTAL AJUSTES	<u>(1,743,262)</u>
EFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	<u><u>(95,690)</u></u>

LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS


Ing. Mariano González Fortes
Representante Legal
Predimasa Predial Diana Maria S.A.


Sr. José Soriano M.
Contador RUC No. 0914589734001
Predimasa Predial Diana Maria S.A.



PREDIMASA PREDIAL DIANA MARIA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006 EXPRESADOS EN DOLARES DE E.U.A.

1. OPERACIONES

PREDIMASA PREDIAL DIANA MARIA S.A. es una Sociedad Anónima, fue constituida el 30 de Julio de 1974 e inscrita en el Registro Mercantil el 24 de Octubre del mismo año.- La actividad principal de la Compañía consiste en controlar, mediante la inversión en acciones, a un grupo de compañías agrícolas que cultivan y cosechan especialmente banano con calidad de exportación, además de otros activos biológicos.

El proceso de dolarización incorporó el dólar de los Estados Unidos de América como la moneda oficial en la República del Ecuador, por lo expuesto, la contabilidad y la presentación de los estados financieros de la Compañía, se llevan en dólares americanos.

2.- POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Las políticas contables de la Compañía son las establecidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador (FNCE) y autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador. Estas políticas están basadas en Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) y determinadas prácticas emitidas por la misma Superintendencia, las cuales requieren que la Administración realice ciertas estimaciones con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que conforman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

A continuación se resumen las principales prácticas contables seguidas por la Compañía en la preparación de sus estados financieros:

EFFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES

Representan el dinero en efectivo y los saldos en bancos, valores de libre disposición por parte de la Compañía.

VALUACIÓN DE PROPIEDADES Y EQUIPOS

Las propiedades y equipos están registradas en una base que se asemeja al costo histórico.- El costo de reparación y mantenimiento, incluyendo la reposición de partidas menores, se cargan a los resultados del año a medida que se incurren. Las provisiones para depreciación se cargan a los resultados del año.

El costo de las propiedades y equipos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta en función de los años de vida útil estimada de 20 años para edificio, 10 para muebles y enseres, 5 para vehículos y 3 para equipo de computación.

VALUACIÓN DE INVERSIONES EN ACCIONES

Las inversiones en acciones están registradas utilizando el Método del Valor Patrimonial Proporcional (VPP).- De acuerdo con este método, las inversiones se registran inicialmente al costo y el valor en libros se aumenta o disminuye para reconocer la participación del inversionista en las ganancias o pérdidas de las compañías en las que se invierte, después de la fecha de adquisición.- Las distribuciones de utilidades o dividendos recibidos, de una compañía en la que se invierte, reducen el valor en libros de la inversión.

3.- CAMBIOS EN LOS INDICES DE PRECIOS AL CONSUMIDOR

El siguiente cuadro presenta información relacionada con el porcentaje de variación anual en los índices de precios al consumidor preparado por el Instituto Nacional de Estadística y Censos.

Año Terminado en <u>Diciembre 31</u>	Variación <u>Porcentual</u>
2004	2.00
2005	3.14
2006	2.87

4.- INVERSIONES EN ACCIONES

Al 31 de diciembre del 2006, las Inversiones en acciones consistían en:

COMPAÑÍAS EMISORAS	% DE INVERSION	VALOR PATRIMONIAL PROPORCIONAL
SOCIEDAD AGRÍCOLA E INDUSTRIAL SAN CARLOS S. A.	9,96	7,588,465
INVERSANCARLOS S. A.	8,82	4,171,726
LA FERRETERA C. A.	100	135,326
SOCIEDAD FIDUCIARIA E INMOBILIARIA C. A.	50	8,066
GAMAUNIÓN S. A.	50	39,995
AGRÍCOLA E INDUSTRIAL PRIMOBANANO S. A.	50	192,631
AGRÍCOLA LAS VILLAS S. A.	50	52,653
LA FERRETERA CIA. LTDA.	100	4,751
VALORES Y ADMINISTRACIONES S. A.	50	79,444
SOCIEDAD AGRÍCOLA IREBAR CIA. LTDA.	50	1,973
LOS FERRES S. A.	50	1,344
		<u>12,276,374</u>

Los estados financieros auditados de., San Carlos S.A., Inversancarlos S.A., Sociedad Fiduciaria e Inmobiliaria C. A. (SOFCA), Gamaunión S. A. y La Ferretera C.A. y los estados financieros no auditados de Agrícola e Industrial Primobanano S.A., Agrícola Las Villas S. A., Valores y Administraciones S. A., Los Ferres S. A., Sociedad Agrícola Irebar Cia. Ltda., y La Ferretera Cia. Ltda., al 31 de diciembre del 2006 y por el año terminado en esa fecha, muestran las siguientes cifras importantes:

	Total de Activos	Total de Pasivos	Patrimonio de Accionistas	Total de Ingresos	Utilidad (Pérdida) Neta
COMPAÑÍAS EMISORAS					
SOCIEDAD AGRÍCOLA E INDUSTRIAL SAN CARLOS S. A	107,329,000	31,107,000	76,222,000	75,648,000	9,117,000
INVERSANCARLOS S. A.	48,737,105	1,459,353	47,277,752	8,639,020	7,479,815
LA FERRETERA C. A.	1,977,555	1,842,229	135,326	1,484,018	6,370
SOCIEDAD FIDUCIARIA E INMOBILIARIA C. A.	1,291,237	1,095,105	196,132	2,302,317	84,562
GAMAUNIÓN S. A.	620,062	540,072	79,990	712,573	82
AGRÍCOLA E INDUSTRIAL PRIMOBANANO S. A.	499,669	114,408	385,261	1,532,500	51,947
LA FERRETERA CIA. LTDA.	280,957	227,938	53,019	573,657	7,375
AGRÍCOLA LAS VILLAS S. A.	339,780	234,473	105,307	63,136	3,460
VALORES Y ADMINISTRACIONES S. A.	203,305	44,416	158,889	411,761	8,554
SOCIEDAD AGRÍCOLA IREBAR CIA. LTDA.	5,024	1,078	3,946	0	-1,012
LOS FERRES S. A.	4,226	1,538	2,668	0	-23

5.- PROPIEDADES Y EQUIPOS

Los saldos de propiedades y equipo al 31 de diciembre del 2006 y las transacciones durante el año, consistieron en:

COSTOS	Saldo al 31-12-2005	Adiciones (Disminuciones)	Saldo al 31-12-2006
TERRENOS	9,533	0	9,533
EDIFICIOS	125,411	8,127	133,538
MUEBLES Y ENSERES	12,673	0	12,673
EQUIPOS VARIOS	701	0	701
EQUIPOS DE COMPUTACION	0	738	738
VEHICULOS	141,277	0	141,277
CONSTRUCCIONES EN PROCESO	<u>8,127</u>	<u>(8,127)</u>	<u>0</u>
	297,722	738	298,460
DEPRECIACIONES			
EDIFICIOS	72,129	7,047	79,176
MUEBLES Y ENSERES	5,734	895	6,629
EQUIPOS VARIOS	181	70	251
EQUIPOS DE COMPUTACION	0	61	61
VEHICULOS	<u>113,192</u>	<u>11,915</u>	<u>125,107</u>
	191.236	19.988	211.224
	106.486	(19.250)	87.236

6.- CUENTAS POR COBRAR A RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2006, las Cuentas por Cobrar a Relacionadas consistían en:

LA FERRETERA C.A.	31,226
VALORES & ADMINISTRACIONES S.A.	7,008
LA FERRETERA CIA. LTDA.	5,577
AGRICOLA LAS VILLAS S.A.	<u>1,041</u>
	44,852

Durante el año, se efectuaron las siguientes transacciones con Relacionadas:

PRESTAMOS ENTREGADOS	44,851
GASTOS POR SERVICIOS CONTABLES	3,851
PRESTAMOS RECIBIDOS	8,640

7.- APORTES PATRIMONIALES EN SUBSIDIARIAS

Al 31 de Diciembre del 2006, los Aportes Patrimoniales en Subsidiarias, consistían en Aportes Para Futuros Aumentos de Capital en las siguientes Compañías:

LA FERRETERA C.A.	500,000
LA FERRETERA CIA. LTDA.	250,000
SOCIEDAD FIDUCIARIA E INMOBILIARIA C.A. (SOFCA)	<u>90,000</u>
	<u><u>840,000</u></u>

8- CUENTAS POR PAGAR A ACCIONISTA

Al 31 de Diciembre del 2006, las Cuentas por Pagar a Accionista por US \$ 103,715, Correspondían a valores entregados por el Ing. Mariano González Portés a buena cuenta, único accionista de la Compañía.- Estos pasivos no generan intereses ni tienen un vencimiento definido.

9- CUENTAS POR PAGAR A RELACIONADAS

Al 31 de Diciembre del 2006, las Cuentas por Pagar a Relacionadas consistían en:

VALORES & ADMINISTRACIONES S.A.	8,354
SOCIEDAD FIDUCIARIA E INMOBILIARIA C.A.	5,555
LOS FERRES S.A.	<u>2,108</u>
	<u><u>16,017</u></u>

Estos valores no generan intereses a favor de la Compañía

10. IMPUESTO A LA RENTA

La Compañía ha sido Fiscalizada hasta 1991.- No existen glosas pendientes

a.- Tasas de impuesto

El impuesto a la renta se calcula a una tasa del 25 % sobre la utilidad gravable.- En el presente ejercicio, La Compañía no tiene utilidades gravables y por lo tanto no causa ningún Impuesto a la Renta.

b.- Dividendos en efectivo

Los dividendos en Efectivo están exentos del impuesto a la renta para quien los recibe.

c.- Conciliación del Resultado Contable – Tributario

Las partidas que principalmente afectaron la utilidad contable con la utilidad fiscal de la Compañía, para la determinación del impuesto a la renta, fueron las siguientes:

UTILIDAD DEL EJERCICIO	1,647,572
Menos - Otras Rentas Exentas - (Efecto del VPP – 2006)	(1,756,788)
Más Gastos no deducibles	<u>14,418</u>
PERDIDA DEL EJERCICIO PARA EFECTOS FISCALES	<u><u>(94,798)</u></u>

11- CAPITAL SOCIAL

Al 31 de Diciembre del 2006 el Capital Social de La Compañía ascendió a US 100,000 correspondientes a 100,000 acciones ordinarias de US 1.00 cada una.

12- RESERVA DE CAPITAL

Incluye los valores de las cuentas Reserva por Revalorización del Patrimonio y Reexpresión Monetaria transferidos al 31 de marzo del 2000. Esta reserva puede ser total o parcialmente capitalizada. El saldo de esta cuenta no está disponible para el pago de dividendos en efectivo

13- RESERVA LEGAL

La ley requiere que las Sociedades Anónimas transfieran a la reserva legal por lo menos el 10% de la utilidad neta 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 utilizarse para cubrir pérdidas de operaciones o para capitalizarse.

14- RESERVA FACULTATIVA

La Compañía, mediante resolución de Junta General de Accionistas, creó la Reserva Facultativa con la finalidad de capitalizarla en algún momento o absorber pérdidas si las hubiere.