

PREDIAL CHALLUABAMBA S.A.

**INFORME SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS
AUDITADOS POR EL AÑO TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005**



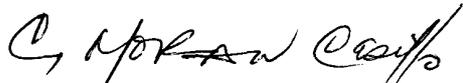
Consultores Morán Cedillo Cia. Ltda.

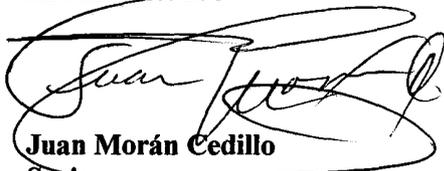
Audítores Independientes

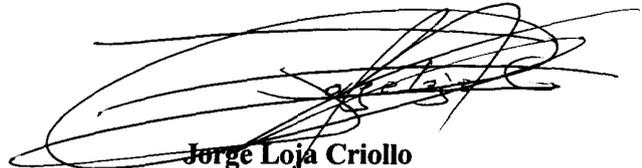
INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

**A la Junta General de Accionistas de
PREDIAL CHALLUABAMBA S.A.**

1. Hemos auditado el balance general adjunto de **PREDIAL CHALLUABAMBA S.A.** al 31 de diciembre del 2005 y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio de los accionistas 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 es expresar una opinión sobre estos 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 provee una base razonable para expresar una opinión.
3. En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **PREDIAL CHALLUABAMBA S.A.** al 31 de diciembre del 2005, el resultado de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con normas ecuatorianas de contabilidad.
4. De acuerdo con disposiciones tributarias el informe sobre cumplimiento de obligaciones tributarias del año 2005 será presentado por separado hasta el 31 de mayo del 2006 conjuntamente con los anexos exigidos por el SRI que serán preparados, conciliados y suscritos por el contribuyente.


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

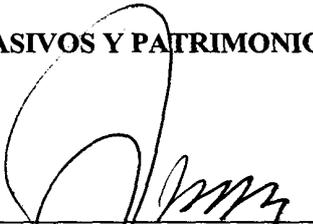

Juan Morán Cedillo
Socio
Registro CPA. No. 21.249

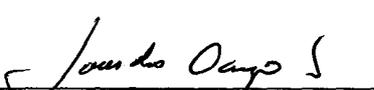

Jorge Loja Criollo
Gerente de Auditoría
Registro CPA. No. 25.666

Cuenca, enero 27 del 2006

PREDIAL CHALLUABAMBA S.A.**BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005**

	<u>NOTAS</u>	(US dólares)
<u>ACTIVOS</u>		
Efectivo	2	7.708
Inversiones	3	767.693
Cuentas por Cobrar	4	91.545
Inventario de terrenos	5	1.635.127
Activos fijos, neto	6	<u>3.677</u>
TOTAL ACTIVOS		<u>2.505.750</u>
<u>PASIVOS</u>		
Cuentas por pagar		47.635
Anticipo de clientes	7	1.502.677
Acreedores varios	8	170.635
Provisiones sociales por pagar		24.899
Impuestos y retenciones por pagar		26.335
Ingresos diferidos	9	<u>127.039</u>
TOTAL PASIVOS		<u>1.899.220</u>
<u>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u>		
Capital social	10	142.128
Aportes futuras capitalizaciones		350.680
Reservas		11.385
Utilidad neta		<u>102.337</u>
TOTAL PATRIMONIO		<u>606.530</u>
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS		<u>2.505.750</u>


Arq. Rafael Malo Cordero
Gerente General


Ing. María de Lourdes Ocampo
Contadora General

Ver notas a los estados financieros

PREDIAL CHALLUABAMBA S.A.**ESTADO DE RESULTADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005**

	<u>NOTAS</u>	(US dólares)
<u>INGRESOS</u>		
Ventas	11	638.353
Otros ingresos		<u>66.134</u>
Total ingresos		<u>704.487</u>
<u>EGRESOS</u>		
Costo de ventas	11	239.308
Gastos de operación	12	302.314
Gastos financieros y otros		<u>553</u>
Total costo y gastos		<u>542.175</u>
Utilidad antes de participación a empleado e impuesto		162.312
Participación a empleado	13	(24.347)
Impuesto a la renta	13	(<u>24.257</u>)
UTILIDAD NETA		<u>113.708</u>

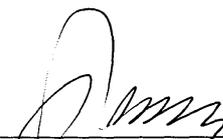

Arq. Rafael Malo Cordero
Gerente General

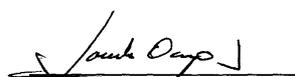

Ing. Maria de Lourdes Ocampo
Contadora General

Ver notas a los estados financieros

PREDIAL CHALLUABAMBA S.A.**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005**

	<u>Capital social</u>	<u>Aport. fut. capitalizac.</u>	<u>Reserva legal</u>	<u>Resultados Acumulados</u>	<u>Total Patrimonio</u>
	(US dólares)				
Saldos al 31 de diciembre, 2004	78.960	1.328.130	14	73.671	1.480.775
Apropiación reserva legal, 2004			6.071	(6.071)	0
Liquidación de impuesto, año 2004				(12.953)	(12.953)
Capitalización	63.168	(2.450)	(6.071)	(54.647)	0
Devolución de aportes		(975.000)			(975.000)
Utilidad neta				113.708	113.708
Apropiación reserva legal, 2005			11.371	(11.371)	0
Saldos al 31 de diciembre, 2005	<u>142.128</u>	<u>350.680</u>	<u>11.385</u>	<u>102.337</u>	<u>606.530</u>


Arq. Rafael Malo Cordero
Gerente General


Ing. María de Lourdes Ocampo
Contador General

Ver notas a los estados financieros

PREDIAL CHALLUABAMBA S.A.**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO – METODO DIRECTO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005**

(US dólares)

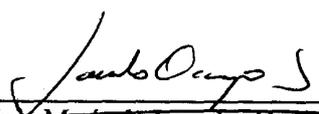
FLUJO DE CAJA POR ACTIVIDADES OPERACIÓN

Efectivo recibido de clientes	753.543
Efectivo recibido por anticipo a clientes	826.050
Efectivo pagado a proveedores y otros	(628.563)
Efectivo neto provisto por actividades de operación	<u>951.030</u>

FLUJO DE CAJA POR ACTIVIDADES DE INVERSION0**FLUJO DE CAJA DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO**

Devolución de aportes para futura capitalización	(975.000)
Efectivo utilizado en actividades de financiamiento	(975.000)
Disminución neta de efectivo	(23.970)
Efectivo al inicio del período	<u>31.678</u>
Efectivo al final del período	<u><u>7.708</u></u>


 Arq. Rafael Malo Cordero
 Gerente General


 Ing. María de Lourdes Ocampo
 Contadora General

Ver notas a los estados financieros

PREDIAL CHALLUABAMBA S.A.**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD DEL EJERCICIO CON EL EFECTIVO NETO
PROVISTO POR ACTIVIDADES DE OPERACION
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005**

	(US. dólares)
UTILIDAD NETA	113.708
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo provisto por actividades de operación	
Depreciación y amortización	1.782
Provisión, impuesto a la renta	24.257
Provisión participación a empleado	24.347
Asignación ejecutivos	<u>168.475</u>
Efectivo provisto en actividades de operación, antes de cambios en activos y pasivos operativos	332.569
Disminución en inversiones	375.145
Disminución de cuentas por cobrar	115.189
Aumento de inventarios	(677.334)
Disminución de cuentas por pagar	(4.659)
Aumento de anticipo a clientes	699.011
Aumento en ingresos diferidos	127.039
Disminución en provisiones e impuestos por pagar	(<u>15.930</u>)
EFFECTIVO NETO PROVISTO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	<u>951.030</u>


 Arq. Rafael Malo Cordero
 Gerente General


 Ing. María de Lourdes Ocampo
 Contadora General

Ver notas a los estados financieros

PREDIAL CHALLUABAMBA S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005****1. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES**

Predial Challuabamba S.A.- fue constituida bajo el amparo de las leyes de la República del Ecuador (Resolución No 97-3-1-1-165 de la Intendencia de Compañías de Cuenca), según consta en la escritura pública celebrada en la ciudad de Cuenca el 4 de junio de 1997 ante el Notario Segundo. Inscrita en el Registro Mercantil del cantón Cuenca el 9 de julio de 1997, con un plazo de duración de 50 años.

El objeto principal de la Compañía es el negocio de bienes inmuebles, incluyendo compra, venta, arrendamiento, lotizaciones y urbanizaciones.

Los terrenos para la venta se encuentran ubicados en la Urbanización Campestre Colinas de Challuabamba ubicado en la Autopista Cuenca-Azogues Km. 12 con un área total de 20,68 hectáreas de los cuales 10 ha. comprenden lotes para la venta y la diferencia corresponde a áreas verdes, deportivas y comunes.

Bases de presentación.- 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 los estados financieros.

Operaciones.- Hasta el 31 de diciembre del 2005, la Compañía ha firmado 100 compromisos de ventas de lotes de los 155 disponibles.

Ventas.- Son reconocidas cuando la transferencia de los lotes es legalizado mediante la suscripción de la escritura pública e inscripción en el registro de la propiedad.

Inventarios.- Los terrenos están valorados al costo de adquisición más los costos incurridos en la urbanización.

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
Muebles y enseres	10%
Herramientas agrícolas	10%
Otros activos	10%
Equipos de computación	33%

Ingresos diferidos (cobros anticipados).- Corresponde a intereses cobrados por las ventas a crédito (compromisos de venta); son transferidas a resultados una vez legalizadas las ventas.

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.

PREDIAL CHALLUABAMBA S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005****2. DISPONIBLE**

Al 31 de diciembre del 2005, está constituido como sigue:

	(US dólares)
Caja	112
Bancos	<u>7.596</u>
Total	<u>7.708</u>

3. INVERSIONES

Al 31 de diciembre del 2005, están constituidas por certificados de depósito en las siguientes instituciones financieras:

	<u>% Interés promedio</u>	(US. dólares)
Vazcorp S.A.	6.30	174.262
Unibanco S.A.	8.05	352.104
Banco Centro Mundo S.A.	7.81	69.869
Austro Bank	6.50	66.232
Dinners Club	6.28	101.000
Fondo Real		<u>4.226</u>
Total		<u>767.693</u>

4. CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2005, están constituidas como sigue:

	(US dólares)
Deudores varios	28.876
Anticipo a proveedores	54.549
Impuesto anticipados	<u>8.120</u>
Total	<u>91.145</u>

Anticipos a proveedores incluye US\$ 42.350 entregados al Ing. Jaime Ochoa por obras de viales e hidrosanitarias realizadas en la Urbanización, pendiente de legalización.

PREDIAL CHALLUABAMBA S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005****5. INVENTARIOS**

Al 31 de diciembre del 2005, el costo del terreno más los costos de obra, se presenta como sigue:

	(US dólares)
Costo del terreno	69.018
Costo de obra	<u>1.566.109</u>
Total	<u>1.635.127</u>

Los terrenos constan de 155 lotes para la venta, están ubicados en la Urbanización Campestre Colinas de Challuabamba ubicado en la Autopista Cuenca – Azogues Km. 12.

6. ACTIVOS FIJOS

Durante el año 2005, no se registraron movimientos en los activos fijos por adquisiciones, bajas o ventas; el único movimiento corresponde al registro de la depreciación. Al 31 de diciembre del 2005, el saldo de la cuenta está compuesta como sigue:

	(US dólares)
Muebles y enseres	136
Herramientas agrícolas	1.379
Otros activos fijos	148
Equipos de computación	<u>5.153</u>
Subtotal costo	6.816
Depreciación acumulada	<u>(3.139)</u>
Total neto	<u>3.677</u>

7. ANTICIPO DE CLIENTES

Están constituidos por abonos realizados de 70 copropietarios por los lotes negociados, que serán legalizados cuando los clientes cancelen el valor total de la venta. Al 31 de diciembre del 2005, se presenta como sigue:

PREDIAL CHALLUABAMBA S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005****7. ANTICIPO DE CLIENTES (continuación)**

	(US dólares)
Econ. Fernando Vázquez A.	161.691
Sra. Rocío Vázquez A.	105.058
Srta. Daniela Ramos V.	66.882
Sr. Sergio Ramos V.	52.983
Sr. Polivio Vázquez A.	53.182
Dr. César Guillén	70.580
Dr. Edgar Serrano A.	82.871
Ing. Eugenio Cordero	72.078
Otros (copropietarios)	<u>837.352</u>
Total	<u>1.502.677</u>

8. ACREEDORES VARIOS

Al 31 de diciembre del 2005, se presenta como sigue:

	(US dólares)
Asignación ejecutivos	168.475
Otros	<u>2.160</u>
Total	<u>170.635</u>

Asignación ejecutivos constituye provisión realizada en apego a resolución adoptada por el Directorio de la Compañía reunido en febrero del 2006.

9. INGRESOS DIFERIDOS

Al 31 de diciembre del 2005, constituyen los intereses (12%) y comisiones (2%) cobrados por anticipados a los copropietarios por las negociaciones de los terrenos a crédito, se presentan como sigue:

	(US dólares)
Intereses	109.325
Comisiones	<u>17.714</u>
Total	<u>127.039</u>

PREDIAL CHALLUABAMBA S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005****10. CAPITAL SOCIAL**

Al 31 de diciembre del 2005, el capital social de la Compañía está conformado por acciones individuales nominativas de US\$ 1,00 cada una, como sigue:

<u>Accionistas</u>	<u>Participación</u> <u>%</u>	<u>(US dólares)</u>
NECOPA S.A.	36,00	51.167
Ing. Leonardo Carvajal H.	20,00	28.426
Polivio Vázquez Astudillo	18,00	25.584
Arq. Rafael Malo C.	10,00	14.213
Sra. Rocío Vázquez A.	7,29	10.355
Dr. Mauricio Vázquez C.	2,00	2.842
Srta. Daniela Ramos V.	2,00	2.842
Eco. Fernando Vázquez A.	1,76	2.500
Sr. Sergio Ramos V.	0,71	1.015
Sra. Patricia Malo	0,56	796
Sr. Juan Vázquez M.	0,56	796
Ing. Pedro Vázquez M.	0,56	796
Sr. David Vázquez M.	<u>0,56</u>	<u>796</u>
Total	<u>100</u>	<u>142.128</u>

11. VENTAS Y COSTO DE VENTAS

Durante el año 2005 fueron originadas y causadas por la venta y legalización de doce lotes, como sigue:

	<u>Area m2.</u>	<u>Valor m2</u>	<u>Ventas</u>	<u>Costo</u>
		(US dólares)		
Dos lotes	2.183	60,84	132.809	58.264
Cuatro lotes	3.337	70,00	230.097	89.067
Un lote	953	75,00	70.740	25.423
Dos lotes	1.554	80,00	121.812	41.469
Tres lotes	<u>940</u>	90,00	<u>82.895</u>	<u>25.085</u>
Totales	<u>8.967</u>		<u>638.353</u>	<u>239.308</u>

PREDIAL CHALLUABAMBA S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005****12. GASTOS DE OPERACIÓN**

Durante el año 2005, sus acumulaciones fueron como sigue:

	(US dólares)
Asignación a ejecutivos	168.475
Comisiones	35.825
Publicidad y propaganda	21.256
Transporte	14.571
Impuestos y contribuciones	9.034
Honorarios profesionales	9.409
Sueldos y asignaciones ejecutivos	7.527
Gastos de representación	6.906
Servicios básicos	2.410
Depreciaciones y amortizaciones	1.782
Beneficios sociales	827
Otros	<u>24.292</u>
Total	<u>302.314</u>

El movimiento de los beneficios sociales durante el año 2005, fue como sigue:

	(US dólares)
Saldo inicial, enero 1	624
Provisiones	827
Pagos	<u>(899)</u>
Saldo final, diciembre 31	<u>552</u>

13. ASPECTOS TRIBUTARIOS

Conforme a disposiciones legales y reglamentarias, la determinación de la base imponible para el cálculo de la participación de empleados en las utilidades e impuesto a la renta por el año fiscal 2005, fue determinado como sigue:

	(US dólares)
Utilidad contable	162.312
Participación empleado	<u>(24.347)</u>
Base imponible	137.965
Impuesto a la renta,	<u>(24.257)</u>
Utilidad neta del ejercicio	<u>113.708</u>

PREDIAL CHALLUABAMBA S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005**

13 ASPECTOS TRIBUTARIOS (continuación)

De conformidad con lo establecido en la Ley de Régimen Tributario Interno la Compañía utilizó la tarifa del 15% sobre la utilidad neta a reinvertir y la tasa del 25% sobre la reserva legal obligatoria del 10%.

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 2006, 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.

14. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2005, los principales saldos y transacciones con partes relacionadas están revelados en las notas 7 y 8 a los estados financieros y no existen otras transacciones adicionales que revelar.

15. REVELACIONES DISPUESTAS POR SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS

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

Activos, pasivos contingentes.- Al 31 de diciembre del 2005, no existen activos y pasivos contingentes.

Eventos posteriores.- Entre el 31 de diciembre del 2005 (fecha de cierre de los estados financieros) y enero 27 del 2006 (fecha de culminación de la auditoría) no han existido eventos que ameriten ser revelados o que alteren y/o modifiquen significativamente los estados financieros cortados al 31 de diciembre del 2005.

Cumplimiento de medidas correctivas de control interno.- Durante el período auditado hemos dado cumplimiento a los principales recomendaciones efectuadas para superar las observaciones de control interno detectadas 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.
