

DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los accionistas
Predialpa S.A.
Salinas, Ecuador

1. Hemos examinado los balances generales de **Predialpa S.A.** al 31 de diciembre del 2005 y 2004, y los estados conexos de resultados, inversión de los accionistas y flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas (Expresados en USDólares). Estos estados y sus notas explicativas son responsabilidad de la Gerencia de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los mencionados estados financieros basándonos en nuestra auditoría.
2. Nuestros exámenes se efectuaron de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Auditoría. Estas normas requieren de la planeación y ejecución de una auditoría que tenga como objetivo obtener una seguridad razonable y determinar si los estados financieros se encuentran libres de errores importantes. La auditoría incluyó aquellas pruebas de los registros de contabilidad y otros procedimientos de auditoría que respaldan las transacciones registradas y su revelación en los estados financieros. La auditoría también incluyó la determinación del uso de los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador y de las estimaciones importantes realizadas por la Gerencia, así como la evaluación en conjunto de la presentación de los estados financieros. Creemos que la auditoría efectuada establece bases razonables para nuestra opinión.
3. En nuestra opinión, los estados financieros anteriormente mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Predialpa S.A. al 31 de diciembre del 2005 y 2004 los resultados de sus operaciones, inversión de los accionistas y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con los principios de contabilidad descritos en la Nota B.
4. Mediante Junta Universal Extraordinaria de Accionistas celebrada el 1 de octubre del 2005, se decidió disolver anticipadamente la Compañía para ser absorbida por su relacionada Inmobiliaria Nelbacor S.A. El 13 de marzo del 2006 la Superintendencia de Compañías aprobó la fusión.

PKF & Co.

17 de marzo del 2006
Guayaquil, Ecuador



Pbx (593-4) 2453883 / 2450889 | Fax: (593-4) - 2450886
E-mail: pkfec@gu.pro.ec | www.pkfecuador.com | P.O. Box: 09-06-2045
PKF | Av. 9 de Octubre 1911 y Los Ríos, Edif. Finansur, piso 12 Of. 2
Guayaquil | Ecuador

Telefax: (593-2) 2263959 / 2263960
Av. República de El Salvador #836 y Portugal,
Piso 4to. Of. 404 Edificio Prisma Norte
Quito | Ecuador

PREDIALPA S.A.**BALANCES GENERALES**

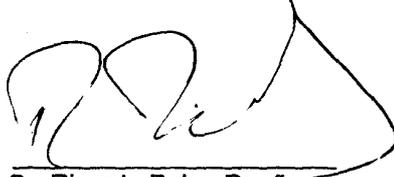
(Expresados en USDólares)

	<u>31 de diciembre del</u>	
	<u>2005</u>	<u>2004</u>
<u>ACTIVO</u>		
ACTIVO CIRCULANTE:		
Efectivo (Nota C)	51,228.06	121,899.99
Inversiones (Nota D)	561,340.80	561,340.80
Documentos y cuentas por cobrar (Nota E)	500,316.33	341,673.45
Inventarios (Nota F)	52,554.88	522,059.47
Gastos pagados por anticipado	7,597.97	18,008.77
Proyectos en ejecución		697.50
TOTAL DEL ACTIVO CIRCULANTE	1,173,038.04	1,565,679.98
ACTIVOS FIJOS (Nota G)	360,167.62	144,050.36
TOTAL DEL ACTIVO	1,533,205.66	1,709,730.34
<u>PASIVO E INVERSION DE LOS ACCIONISTAS</u>		
PASIVO CIRCULANTE:		
Obligaciones bancarias		40,000.00
Documentos y cuentas por pagar (Nota H)	1,347,920.44	141,772.59
Gastos acumulados por pagar	378.73	804.70
Préstamos de accionistas		604.06
Porción corriente del pasivo a largo plazo	40,919.37	40,923.32
TOTAL DEL PASIVO CIRCULANTE	1,389,218.54	224,104.67
PASIVO A LARGO PLAZO (Nota I)	10,229.79	51,145.00
INVERSION DE LOS ACCIONISTAS (Nota J)		
Acciones comunes	68,972.00	68,972.00
Aporte para futuras capitalizaciones	85,051.32	1,547,835.41
Reserva de capital		2,292,069.80
Otras Reservas	4,909.37	1,411,700.60
Pérdidas acumuladas	(25,175.36)	(3,886,097.14)
TOTAL DE INVERSION DE LOS ACCIONISTAS	133,757.33	1,434,480.67
TOTAL DEL PASIVO E INVERSION DE LOS ACCIONISTAS	1,533,205.66	1,709,730.34
CONTINGENTE (Nota K)		
		
Sr. Ricardo Palau Dueñas Administradora Prenel S.A. Gerente General		
		
Sra. Gladys Robalino de Jaime Contadora		

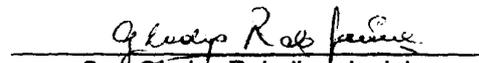
PREDIALPA S.A.**ESTADOS DE RESULTADOS**

(Expresados en USDólares)

	31 de diciembre del	
	2005	2004
INGRESOS OPERACIONALES:		
Alquiler de departamentos	21,250.00	13,900.00
Comisiones Condo 400 y 300	118,729.06	71,697.05
Venta de departamentos	111,359.52	497,000.00
Intereses ganados (Nota L)	11,075.69	11,005.98
Ingresos financieros	16,944.67	45,216.35
Otros ingresos	27,296.61	3,464.40
	<u>306,655.55</u>	<u>642,283.78</u>
EGRESOS OPERACIONALES:		
Costo por alquiler de departamentos	22,765.13	29,964.94
Gastos de Venta Condo 300 y 400	60,584.17	97,366.68
Gastos de adecuaciones Condo 600 y 700	88,320.74	2,409.49
Costo de venta departamento		666,082.33
Gastos de venta	23,313.11	48,208.02
Gastos de administración	51,827.97	76,539.21
Gastos financieros	7,646.89	26,308.13
Costo por alquiler de equipo		2,241.05
Otros gastos	13,397.94	16,174.85
Reembolso de gastos (Nota M)	22,000.00	
	<u>289,855.95</u>	<u>965,294.70</u>
UTILIDAD (PERDIDA) DEL EJERCICIO	16,799.60	(323,010.92)
25% IMPUESTO A LA RENTA (Nota N)	<u>3,149.93</u>	
UTILIDAD NETA (PERDIDA)	<u>13,649.67</u>	<u>(323,010.92)</u>



Sr. Ricardo Palau Dueñas
Administradora Prenel S.A.
Gerente General



Sra. Gladys Robalind de Jaime
Contadora

Vea notas a los estados financieros

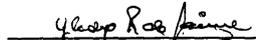
PREDIALPA S.A.**ESTADOS DE INVERSION DE LOS ACCIONISTAS****AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005 Y 2004**

(Expresados en USDólares)

	Acciones comunes	Aportes para futuras capitalizaciones	Reserva de capital	Reservas			Total	Pérdidas acumuladas
				Reserva especial por valuación	Reserva legal	Reserva facultativa		
Saldo al 1 de enero del 2004	68,972.00	1,547,835.41	2,292,069.80	1,406,791.23	491.00	4,418.37	1,411,700.60	(3,565,343.02)
Pérdida del ejercicio								(323,010.92)
Ajustes años anteriores								2,256.80
Saldo al 31 de diciembre del 2004	68,972.00	1,547,835.41	2,292,069.80	1,406,791.23	491.00	4,418.37	1,411,700.60	(3,886,097.14)
Pérdida del ejercicio								13,649.67
Retiros		(1,275,311.98)						
Compensación de pérdidas		(187,472.11)	(2,292,069.80)	(1,406,791.23)			(1,406,791.23)	3,886,333.14
Ajustes años anteriores								(39,061.03)
Saldo al 31 de diciembre del 2005	68,972.00	85,051.32	0.00	0.00	491.00	4,418.37	4,909.37	(25,175.36)



Sr. Ricardo Palau Dueñas
Administradora Prenel S.A.
Gerente General



Sra. Gladys Robalino de Jaime
Contadora

Vea notas a los estados financieros

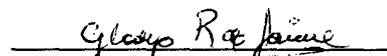
PREDIALPA S.A.**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO**

(Expresados en USDólares)

	Años terminados al 31 de diciembre del	
	2005	2004
CONCILIACION DE LA UTILIDAD NETA (PERDIDA) CON EL EFECTIVO NETO (USADO EN) PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
UTILIDAD NETA (PERDIDA)	13,649.67	(323,010.92)
Partidas en conciliación:		
Depreciación	65,389.52	12,139.19
Provisión de intereses	378.73	804.70
impuesto a la Renta	3,149.93	
Reembolso de gastos	22,000.00	
Pérdida en venta de departamentos		130,879.82
	<u>104,567.85</u>	<u>(179,187.21)</u>
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:		
Aumento y disminución en:		
Documentos y cuentas por cobrar	24,353.31	596,768.67
Inventarios	805.09	2,984.88
Gastos pagados por anticipado	13,560.73	477.70
Proyectos en ejecución	697.50	
Obligaciones bancarias	(40,000.00)	
Documentos y cuentas por pagar	(136,525.02)	28,947.82
Prestamos de accionistas	(604.06)	(165,106.77)
Gastos acumulados por pagar	(804.70)	
	<u>(33,949.30)</u>	<u>284,885.09</u>
EFFECTIVO NETO (USADO EN) PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACION		
	<u>(33,949.30)</u>	<u>284,885.09</u>
ACTIVIDADES DE INVERSION:		
Adiciones de activos fijos	(1,662.71)	(672.68)
Adecuaciones a departamentos	(7,580.27)	(7,580.27)
Ventas de activos fijos	909.80	
Ventas de departamentos	12,529.71	
	<u>4,196.53</u>	<u>(8,252.95)</u>
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Pago de Obligaciones Bancarias	(40,919.16)	(199,468.81)
Efectivo neto usado en las actividades de financiamiento	(40,919.16)	(199,468.81)
	<u>(70,671.93)</u>	<u>77,163.33</u>
(DISMINUCION) AUMENTO DEL EFECTIVO		
	<u>(70,671.93)</u>	<u>77,163.33</u>
Saldo del efectivo al inicio del año	121,899.99	44,736.66
	<u>121,899.99</u>	<u>44,736.66</u>
SALDO DEL EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO		
	<u>51,228.06</u>	<u>121,899.99</u>



Sr. Ricardo Palau Dueñas
Administradora Prenel S.A.
Gerente General



Sra. Gladys Robalillo de Jaime
Contadora

PREDIALPA S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005 Y 2004**

(Expresadas en USDólares)

A. PREDIALPA S.A.:

Fue constituida el 5 de septiembre de 1990 en la ciudad de Salinas, Ecuador. Su objeto principal es realizar toda clase de obras de ingeniería civil, arquitectura, construcción, adquisición, compra, venta, promoción, arrendamiento, explotación, administración y disposición de bienes inmuebles, construcción de todo tipo de obras públicas o privadas sea a través de contrataciones directas, concursos privados, concursos de ofertas o licitaciones. Actualmente se dedica a la venta y alquiler de departamentos de los condominios 600 y 700 de su propiedad y de los condominios 400 y 300 de su relacionada Equidor S.A. ubicados en las instalaciones de "Puerto Lucia Yacht Club".

B. PRINCIPIOS CONTABLES ECUATORIANOS:

La Institución mantiene sus registros contables en USDólares a partir del 1 de abril del 2000 y de acuerdo con los principios contables del Ecuador, que son los mismos utilizados en la preparación de los estados financieros. A continuación mencionamos los principios contables más importantes que se han utilizado:

Los inventarios de herramientas, materiales y otros están registrados al costo de adquisición que es menor al de mercado. Los costos se determinan por el método promedio. Los inventarios de departamentos están valorados al costo específico de construcción, intereses de financiamiento, gastos administrativos y de mantenimiento. Los departamentos que son destinados a arrendamiento son transferidos al activo fijo, para ser depreciados en los mismos períodos que los edificios.

Los cargos diferidos se amortizan usando el método de línea recta al 10% anual.

La provisión de cuentas incobrables. La administración no considera necesario crear una provisión para su cartera.

Los activos fijos se registran al costo; las erogaciones por mantenimiento y reparaciones se cargan a gastos al incurrirse en ellas, mientras que las mejoras de importancia se capitalizan. La depreciación se calcula por el método de línea recta, tomando como base la vida útil estimada de los activos relacionados.

La vida útil estimada de los activos fijos es como sigue:

<u>ACTIVOS</u>	<u>AÑOS</u>
Edificios	20
Maquinarias y equipo	10
Muebles y enseres	10
Instalaciones	10
Estación de radio	10
Equipo de computación	3
Vehículos	5

PREDIALPA S.A.**B. PRINCIPIOS CONTABLES ECUATORIANOS** (Continuación)

Proyecto en ejecución está contabilizado y valorado al costo acumulado de construcción más los intereses de financiamiento y gastos administrativos. Los valores acumulados se mantienen en porción corriente, los que se deducirán en la medida en que se vendan los departamentos construidos.

Ingresos por intereses de mora se contabilizan por el método caja, cuando se producen.

Moneda local: A partir del 10 de enero del 2000 el USDólar es la moneda de uso local en la República del Ecuador.

C. EFFECTIVO:

El efectivo conciliado al cierre del ejercicio esta conformado de la siguiente manera:

		<u>31 de diciembre del</u>	
		<u>2005</u>	<u>2004</u>
Caja		40.00	40.00
Bancos	(1)	51,188.06	121,859.99
		<u>51,228.06</u>	<u>121,899.99</u>

(1) Corresponde a los saldos que se mantienen en bancos locales US\$29,608.13 y del extranjero US\$23,579.93.

D. INVERSIONES:

Representan 216 títulos de membresía de Puerto Lucia Yacht Club cuyo costo referencial es de US\$2,598.80 por cada título, estos fueron entregados en compensación de cuentas por cobrar con su relacionada Nelbacor S.A..

E. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR:

		<u>31 de diciembre del</u>	
		<u>2005</u>	<u>2004</u>
Clientes	(1)	54,926.83	65,065.72
Compañías relacionadas	(2)	433,123.72	268,399.76
Varios deudores		12,265.78	8,207.97
		<u>500,316.33</u>	<u>341,673.45</u>

(1) Corresponde a los saldos pendientes de cobro por la venta y alquiler de departamentos en los condominios 700.

(2) (Ver Nota O).

PREDIALPA S.A.**F. INVENTARIOS:**

		<u>31 de diciembre del</u>	
		<u>2005</u>	<u>2004</u>
Bodega de materiales		11,751.65	12,556.74
Departamentos	(1)	40,803.23	509,502.73
		<u>52,554.88</u>	<u>522,059.47</u>

- (1) Representa la transferencia, efectuada a diciembre 31 del 2002, de Obras en Ejecución de cuatro departamentos del Condo 700 ubicado en el complejo turístico "Puerto Lucia Yacht Club". El movimiento de esta cuenta es el siguiente:

		<u>31 de diciembre del</u>	
		<u>2005</u>	<u>2004</u>
Saldo inicial		509,502.73	711,258.56
(+) Adiciones	(2)	99,054.37	131,723.99
(-) Promesas de venta	(3)	(287,000.00)	(202,600.00)
(-) Transferencias	(4)	(280,753.87)	
(-) Reconocimiento de pérdidas	(7)		(130,879.82)
Saldo final		<u>40,803.23</u>	<u>509,502.73</u>

- (2) Incluye US\$35,000.00 de la resciliación del contrato de promesa de venta del departamento 5W y US\$7,823.53 por adecuaciones a los departamentos con promesas de venta. (En el 2004 US\$124,143.72 y US\$7,580.27, respectivamente).

- (3) Corresponde a la promesa de venta de dos departamentos, cuyo ingreso se registrará cuando se efectuó la transferencia de dominio. Estos departamentos tienen un costo de US\$233,271.95 (En el 2004 correspondía a un departamento, cuyo costo era de US\$237,172.10).

- (4) El movimiento de estas transacciones es el siguiente:

(+)Disminución de activos fijos	(5)	66,571.30
(-) Aumento de activos fijos	(6)	(347,325.17)
		<u>(280,753.87)</u>

- (5) Corresponde al departamento No. NPW del Condo 600, éste se encontraba siendo utilizado para arrendamiento y se transfirió a inventario para ser vendido. (Ver Nota F).

- (6) Corresponden a los Departamentos NPE y NPW del Condo 700, los cuales fueron transferidos al activo fijo. (Ver Nota F).

PREDIALPA S.A.**F. INVENTARIOS (Continuación):**

(7) Corresponde al resultado negativo por ventas a un valor por debajo de su costo de construcción. Durante el 2005 este valor se registró en resultados.

G. ACTIVOS FIJOS:

	<u>Saldo al</u> <u>01-Ene-05</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Ventas</u>	<u>Transferencias</u>	<u>Saldo al</u> <u>31-Dic-05</u>
Terrenos (1)	54,302.93			(21,187.85)	33,115.08
Edificios	117,296.66			268,415.41	385,712.07
Maquinarias y equipos	48,177.68	1,662.71	(8,246.15)		41,594.24
Muebles y enseres	4,679.28				4,679.28
Equipo de computación	9,454.98				9,454.98
Instalaciones	7,724.41				7,724.41
Vehículos	7,580.33				7,580.33
Estación de radio	1,142.98				1,142.98
	250,359.25	1,662.71	(8,246.15)	247,227.56	491,003.37
Depreciación acumulada	(106,308.89)	(65,389.52)	7,336.36	33,526.31	(130,835.76g)
	<u>144,050.36</u>	<u>(63,726.82)</u>	<u>(909.79) (2)</u>	<u>280,753.87</u>	<u>360,167.62</u>

(1) Ver Nota J (1)

(2) Corresponden a las transferencias efectuadas con los departamentos registrados en inventarios. Ver Nota F (5) y (6).

H. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR PAGAR:

		<u>31 de diciembre del</u>	
		<u>2005</u>	<u>2004</u>
Compañías relacionadas	(1)	1,295,401.67	76,796.34
Anticipo de clientes		2,689.14	11,650.47
Proveedores y retenciones		49,829.63	53,325.78
		<u>1,347,920.44</u>	<u>141,772.59</u>

(1) No causan interés y no tienen fecha de vencimiento específico (Ver Nota O).

PREDIALPA S.A.**I. PASIVO A LARGO PLAZO:**

	<u>31 de diciembre del</u>	
	<u>2005</u>	<u>2004</u>
<u>Filanbanco S.A.</u>		
Préstamo inicial por US\$245,515 financiado a ocho años plazo con interés a la tasa activa del 11.75% pagaderos trimestralmente con dos años de gracia hasta febrero del 2007. (1)	51,149.16	92,068.32
	<u>51,149.16</u>	<u>92,068.32</u>
Menos: Porción corriente	<u>(40,919.37)</u>	<u>(40,923.32)</u>
	<u>10,229.79</u>	<u>51,145.00</u>

- (1) Como garantía de las obligaciones se otorgó hipoteca abierta a favor del Banco sobre el lote de terreno No. 20, ubicado en el sector La Carolina, parroquia José Luis Tamayo, cantón La Libertad, provincia del Guayas.

El siguiente es el resumen de los vencimientos futuros:

<u>Fecha</u>	<u>Valor</u>
2006	40,919.37
2007	<u>10,229.79</u>
	<u>51,149.16</u>

J. INVERSIÓN DE LOS ACCIONISTAS:

Acciones comunes: Representa 1,724,300 acciones – autorizadas emitidas y en circulación con un valor nominal de US\$0.04 cada una.

Aporte para futuras capitalizaciones: Corresponde a la compensación de una cuenta por pagar a su relacionada Inmobiliaria Nelbacor S. A. Durante el 2005 se compensaron pérdidas acumuladas por US\$187,472.11

Reserva de capital: En esta cuenta se incluyen los saldos de las siguientes cuentas, transferidas al 31 de marzo del 2000: Reserva por revalorización del patrimonio y Reexpresión monetaria.

Conforme a la Resolución No 01.Q.ICI.017 de la Superintendencia de Compañías, publicada en R.O.# 483 del 28 de diciembre del 2001, la Compañía podrá compensar las pérdidas del ejercicio y las acumuladas con el saldo acreedor de esta cuenta, pero si no es suficiente, se utilizarán los saldos acreedores de las cuentas reserva por valuación y reserva por donaciones. Esta compensación deberá ser aprobada por la Junta General de Accionistas. Durante el 2005 se compensaron pérdidas acumuladas por US\$2,292,069.80

PREDIALPA S.A.**J. INVERSIÓN DE LOS ACCIONISTAS** (Continuación):**OTRAS RESERVAS:**

- **Reserva especial por valuación:** Corresponde al incremento por el avalúo realizado el 31 de diciembre de 1999 por la Compañía AVALUAC del terreno # 13, cuya dimensión es de 2.854,69 m2. con un costo de US\$650 cada m2. Durante el 2005 se compensaron pérdidas acumuladas por US\$1,406,791.23.
- **Reserva Legal:** De acuerdo con la legislación vigente en el Ecuador, la Compañía debe transferir el 10% de su ganancia líquida anual a la reserva legal, hasta completar el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuída a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentar el capital.
- **Reserva facultativa:** El saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas de la Compañía y puede ser utilizado para la distribución de dividendos y ciertos pagos tales como reliquidación de impuestos, etc.

Resultados acumulados: La Ley de Régimen Tributario Interno permite la compensación de pérdidas obtenidas en el ejercicio, con las ganancias que se obtuvieren dentro de los cinco períodos impositivos siguientes, sin que exceda en cada período del 25% de dichas ganancias. Durante el 2005 se compensaron US\$3,886,333.14 contra otras cuentas patrimoniales.

K. CONTINGENTES:

Corresponde a la hipoteca abierta sobre el lote No. 20, ubicado en el sector La Carolina, parroquia José Luis Tamayo, cantón La Libertad, provincia del Guayas. Para garantizar la obligación mantenida con el Filanbanco En Liquidación.

L. INTERESES GANADOS:

Corresponde a los intereses por mora por cobrar a clientes por la venta de departamentos del condominio 700 ubicados en "Puerto Lucia Yacht Club".

M. REEMBOLSO DE GASTOS:

Facturados en diciembre 31 del 2005 por su relacionada Equidor S. A.

N. IMPUESTO A LA RENTA:

La provisión se calcula aplicando la tasa del 25% sobre la utilidad tributable anual.

Utilidad contable:	16,799.60
(-) Amortización de pérdidas	<u>(4,199.90)</u>
Utilidad Gravable	<u>12,599.70</u>
25% Impuesto a la Renta	3,149.93
(-) Retenciones en la Fuente	<u>(3,251.81)</u>
Saldo a favor de la Compañía	<u><u>101.88</u></u>

PREDIALPA S.A.**N. IMPUESTO A LA RENTA (Continuación):**

No hay cómputo de participación a los trabajadores en la utilidad, porque no se mantiene personal en relación de dependencia.

O. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS:

Las transacciones con compañías relacionadas fueron realizadas en condiciones similares a las efectuadas con terceros e incluyen:

	<u>31 de diciembre del</u>	
	<u>2005</u>	<u>2004</u>
<u>Comisiones por promoción y comercialización de departamentos:</u>		
Equidor S.A. (Ingreso)	118,729.06	71,697.05

Al cierre del ejercicio, se presentan los siguientes saldos con partes relacionadas

	<u>31 de diciembre del</u>	
	<u>2005</u>	<u>2004</u>
<u>Cuentas por cobrar:</u>		
BARBASETI S.A.	42,548.6	16,650.45
CANTOMAR S.A.	19.78	
CAROLPUERTO S.A.	6,343.85	4,323.69
CREDIMAR S.A.	26,725.67	25,480.70
DESIMAR S.A.	108,735.54	95,019.17
EQUIDOR S.A.	105,574.53	
ESTOMAR S.A.	503.63	
GOZMAR S.A.	18.7	366.62
HAYAMAR S.A.	569.32	900.57
INMOBILIARIA MACARMI S.A.	368.64	
INMOBILIARIA NELBACOR S.A.		956.93
NELBACOR S.A.	25,201.91	167.56
PRENEL S. A.	1,759.24	1,100.38
PROSUR S.A.	33,886.72	25,654.47
PUERTCARO S.A.	2,099.38	1,816.42
PUERTO LUCIA YACHT CLUB	78,747.38	95,962.80
VACIOMAR S.A.	20.83	
	<u>433,123.72</u>	<u>268,399.76</u>
<u>Cuentas por pagar:</u>		
INMOBILIARIA NELBACOR S.A.	1,271,117.10	
BERENICES S.A.	24,284.57	25,113.40
EQUIDOR S.A.		51,682.94
	<u>1,295,401.67</u>	<u>76,796.34</u>

PREDIALPA S.A.**O. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS (Continuación):**

Estos saldos no están sujetos a intereses y no poseen fechas específicas de cobro y/o pago. Se originaron principalmente por préstamos y compensaciones.

P. CONTRATO PARA LA PROMOCION Y COMERCIALIZACION DE LOS DEPARTAMENTOS:

El 2 de enero del 2002 se suscribió el contrato entre Predialpa S.A. y la compañía relacionada Equidor S.A.

Objeto.- La promoción y comercialización de los departamentos del edificio denominado Cónodo 400 a través de las siguientes gestiones:

- a) Venta y cobranzas de la cartera generada por la negociación de los 48 departamentos.
- b) Vender conforme al listado de precios especificado en el anexo 1 del contrato.
- c) Recibir los pagos y otorgar los recibos por descargo.
- d) Otros.

Honorarios.- Predialpa facturará un honorario equivalente al 7% del total de la venta que corresponde a gastos de publicidad, comisiones, oficina de ventas, etc.

Plazos.- Las obligaciones de Predialpa sólo se extinguirán cuando el edificio, este íntegramente vendido y escriturado, es decir, será su obligación hacer el seguimiento y control hasta que ambos eventos hayan concluido.

Q. CONTRATACION DE EMPLEADOS:

No se mantiene empleados en relación de dependencia. La compañía Superservi S.A. le provee de los servicios de personal desde Septiembre del 2004 (En el 2003 fueron las relacionadas Cantomar S.A., Vacimar S.A., Estomar S.A. y Gozmar S.A. las que le brindaban estos servicios).

R. CONTROL SOBRE PRECIOS DE TRANSFERENCIA - EJERCICIO 2005:

Con fecha 31 de diciembre del 2004, se publicó en el Registro Oficial Suplemento No. 494 la Reforma al Reglamento para la aplicación de la Ley de Régimen Tributario y sus Reformas. El mencionado Decreto establece las normas que se deben observar para ajustar los precios de transferencia, entre partes relacionadas, para la aplicación del principio de plena competencia. Este Decreto se aplicará desde el ejercicio fiscal 2005 y de su cumplimiento se encargará el Servicio de Rentas Internas.

La Resolución No. NAC-DGER2005-0640 publicada en el Registro Oficial No. 188 del 16 de enero del 2006 determina "Solo presentaran un informe de Precios de Transferencia cuando en el periodo fiscal, las operaciones con partes relacionadas del exterior sean superiores a US\$300,000.00".

PREDIALPA S.A.**S. FUSIÓN POR ABSORCIÓN:**

Mediante Acta de Junta Universal Extraordinaria de Accionistas celebrada el 1 de octubre del 2005, se resuelve la disolución anticipada de la Sociedad con el objeto de fusionarse por absorción a su relacionada Inmobiliaria Nelbacor S.A. El proceso fue concluido el 13 de marzo del 2006 en la Superintendencia de Compañías y se encuentra en trámite de inscripción en el registro pertinente.

T. HECHOS SUBSECUENTES:

El 13 de marzo del 2006, mediante resolución No. 06 – G – DIC 01775, la Superintendencia de Compañías autorizó la disolución anticipada de la Compañía y la fusión por absorción de los activos, pasivos y patrimonio de Predialpa S.A. a Inmobiliaria Nelbacor S.A.