

FINCAS AVAMER S. A.
Jorge Pérez Corcha # 201 y Unica
Teléfonos: 2881881 / 2881735
Guayaquil - Ecuador

Guayaquil, junio 28, 2006

Señores
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS
Ciudad

De mis consideraciones:

De acuerdo al Informe de Obligaciones Pendiente No. 226312, emitido por ustedes en mayo 8, 2006, adjunto a la presente Informe sobre el Examen de los Estados Financieros de los años 2004 y 2005 de la compañía FINCAS AVAMER S. A.

Sin otro particular por el momento quedo de ustedes,

Atentamente,


P Sucre H. Pérez Baquerizo
GERENTE GENERAL



FINCAS AVAMER S.A.

**Informe sobre el examen
de los estados financieros**

**Años terminados al 31 de
diciembre del 2005 y 2004**



DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Al Accionista
FINCAS AVAMER S.A.
Guayaquil, Ecuador

1. Hemos examinado los balances generales de **FINCAS AVAMER 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 son responsabilidad de la Gerencia de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros basándonos en nuestra auditoría.
2. Nuestro examen se efectuó 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 **FINCAS AVAMER S.A.**, al 31 de diciembre del 2005 y 2004 y 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.

PKF & Co.

31 de mayo del 2006
Guayaquil, Ecuador

Edgar Naranjo L.

Edgar Naranjo L.
Licencia Profesional No.16.485
Superintendencia de Compañías No.015



FINCAS AVAMER S.A.
BALANCES GENERALES

(Expresados en USDólares)

	<u>31 de diciembre del</u>	
	<u>2005</u>	<u>2004</u>
<u>ACTIVO</u>		
ACTIVO CORRIENTE:		
Efectivo (Nota C)	12,426.66	634.85
Cuentas por cobrar (Nota D)	894,316.22	421,061.38
Pagos anticipados (Nota E)	2.64	3,282.04
TOTAL DEL ACTIVO CORRIENTE	906,745.52	424,978.27
ACTIVOS FIJOS (Nota F)	15,651.05	774,637.58
ACTIVOS DIFERIDOS	582.00	353.45
TOTAL DEL ACTIVO	922,978.57	1,199,969.30
<u>PASIVO E INVERSION DE LOS ACCIONISTAS</u>		
PASIVO CORRIENTE:		
Documentos y cuentas por pagar (Nota G)	11,845.59	76,584.11
TOTAL PASIVO CORRIENTE	11,845.59	76,584.11
PASIVOS A LARGO PLAZO (Nota H)	70,850.00	
PASIVOS DIFERIDOS (Nota I)	5,351.99	313,455.81
INVERSION DE LOS ACCIONISTAS (Nota J)		
Capital Social	800.00	800.00
Reserva de Capital	833,799.64	887,235.22
Resultados Acumulados	331.35	(78,105.84)
TOTAL DE INVERSION DE LOS ACCIONISTAS	834,930.99	809,929.38
TOTAL DEL PASIVO E INVERSION DE LOS ACCIONISTAS	922,978.57	1,199,969.30

Sucre Pérez Baquerizo
Sr. Sucre Pérez Baquerizo
Gerente General



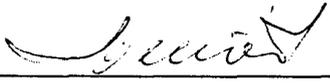
José Fernández Morán
José Fernández Morán
Contador

FINCAS AVAMER S.A.
ESTADOS DE RESULTADOS

(Expresados en USDólares)

	Años terminados al 31 de diciembre del	
	2005	2004
INGRESOS:		
Intereses Ganados	5,898.00	27.59
Ingresos Varios (Nota K)	26,912.01	
	<u>32,810.01</u>	<u>27.59</u>
EGRESOS:		
Mantenimiento de Propiedades	76.30	207.67
Impuestos y Contribuciones	1,979.37	36,599.17
Gastos Administrativos	11,836.97	3,593.92
Mantenimiento de Vehículos	930.29	818.69
Depreciaciones y Amortizaciones	355.74	1,070.12
Pérdida en ventas de activos fijos	17,299.99	10,641.27
	<u>32,478.66</u>	<u>52,930.84</u>
UTILIDAD (PERDIDA) DEL EJERCICIO	<u>331.35</u>	<u>(52,903.25)</u>


 Sr. Sucre Pérez Baquerizo
 Gerente General


 José Fernández Morán
 Contador

Vea notas a los estados financieros

FINCAS AVAMER S.A.

ESTADOS DE INVERSION DE LOS ACCIONISTAS

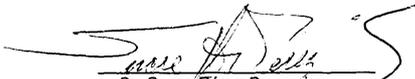
AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005 Y 2004

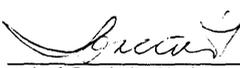
(Expresados en USDólares)

	Capital social	Aportes Futura Capitalización	Reserva de capital	Resultados Acumulados
Saldo al 1 de enero del 2004	800.00	2,400.00	98,033.69	6,251.50
Compensación con Cuentas por Cobrar Accionistas		(2,400.00)		
Revaluación de Activos (Nota F)			789,201.53	
Pago de Impuestos prediales años anteriores				(31,013.95)
Ajustes Activos Fijos				(11.46)
Otros Ajustes años anteriores				(428.68)
Pérdida del ejercicio				<u>(52,903.25)</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2004	800.00	0.00	887,235.22	(78,105.84)
Absorción de pérdidas			(78,105.84)	78,105.84
Intereses año 2004 sobre préstamos del exterior			(1,870.60)	
Baja de Cuentas por pagar M.I. Municipalidad. (1)			32,044.90	
Ajustes años anteriores (2)			(5,504.00)	
Utilidad del Ejercicio				<u>331.35</u>
	<u>800.00</u>	<u>0.00</u>	<u>833,799.68</u>	<u>331.35</u>

(1) Corresponde a la transferencia de cuentas por pagar con la M.I. Municipalidad de Guayaquil de años anteriores

(2) Incluye US\$3,279.40 correspondientes a impuestos de años anteriores no reclamados.


 Sr. Sucre Pérez Baquerizo
 Gerente General


 José Fernández Morán
 Contador

Vea notas a los estados financieros

FINCAS AVAMER S.A.
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

5

(Expresados en USDólares)

	Años terminados el	
	31 de diciembre del	
	<u>2005</u>	<u>2004</u>
CONCILIACION DE LA UTILIDAD CON EL EFECTIVO NETO USADO EN LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
UTILIDAD (PERDIDA) DEL EJERCICIO	331.35	(52,903.25)
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto provisto por actividades de operación		
Depreciaciones y Amortizaciones	355.74	1,070.12
Pérdida en Ventas de Activos Fijos	17,299.99	10,641.27
Provisión de Intereses	5,661.98	
	<u>23,649.06</u>	<u>(41,191.86)</u>
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS CORRIENTES:		
Cuentas por cobrar	(377,734.58)	(255,175.12)
Gastos Anticipados	3,279.40	
Activos Diferidos	(582.00)	(811.12)
Documentos y Cuentas por Pagar	(70,400.50)	(153,558.80)
Ingresos Diferidos		313,455.81
	<u>(445,437.68)</u>	<u>(96,089.23)</u>
EFECTIVO NETO USADO EN LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	<u>(421,788.62)</u>	<u>(137,281.09)</u>
ACTIVIDADES DE INVERSION:		
Venta de Activos Fijos	433,580.43	137,259.23
Efectivo proveniente de las actividades de inversión	<u>433,580.43</u>	<u>137,259.23</u>
AUMENTO (DISMINUCION) DEL EFECTIVO	11,791.81	(21.86)
Saldo del efectivo al inicio del año	<u>634.85</u>	<u>656.71</u>
SALDO DEL EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	<u>12,426.66</u>	<u>634.85</u>


 Sr. Sucre Pérez Baquerizo
 Gerente General


 José Fernández Morán
 Contador

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

(Expresadas en USDólares)

A. FINCAS AVAMER S.A.

La Compañía se constituyó en la ciudad de Guayaquil, Ecuador y fue inscrita en el Registro Mercantil el 13 de julio de 1977. Con fecha 17 de noviembre del 2003 se efectuó el aumento de capital y reforma integral de estatutos

Su objeto social es la administración y venta de bienes raíces. Actualmente se dedica a la comercialización de lotes de terreno de su propiedad mediante un convenio suscrito con una compañía constructora.

B. PRINCIPIOS CONTABLES ECUATORIANOS:

La Compañía mantiene sus registros contables en USDólares 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:

Provisión para cuentas incobrables La Compañía no estima necesario efectuar una provisión para cuentas de dudoso cobro.

Los activos fijos están registrados al costo. Las erogaciones por mantenimiento y reparaciones se cargan a gastos al incurrirse en ellas, mientras que las mejoras de importancia se capitalizan. Los incrementos por revaluaciones son acreditados directamente al patrimonio en la cuenta "Reserva de Capital". La depreciación se calcula por el método de línea recta, tomando como base la vida útil estimada de los activos relacionados.

Los años de vida útil estimada de los activos fijos son los siguientes:

<u>ACTIVOS</u>	<u>AÑOS</u>
Edificios, Adecuaciones y mejoras	20
Muebles y Enseres	10
Vehículos	5
Equipos de Computación	3

Al 31 de diciembre se concluyó con la depreciación de los activos fijos.

Ingresos Diferidos: Corresponden a las cuotas por el financiamiento de la venta de lotes de terreno, son registrados en resultados al vencimiento de cada cuota.

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

C. EFECTIVO:

Incluye US\$12,494.97 (US\$688.04) de fondos depositados en Instituciones Financieras locales.

D. CUENTAS POR COBRAR:

A continuación el detalle:

		31 de diciembre del	
		2005	2004
Cuentas por Cobrar	(1)	565,130.83	227,523.37
Accionista: Calshire Holdings Inc.	(2)	314,055.69	161,566.69
Arrendatarios		925.74	925.74
Compañías Relacionadas	(3)	14,203.96	31,045.58
		<u>894,316.22</u>	<u>421,061.38</u>

(1) Incluye principalmente US\$560,530.85 por cobrar a la Compañía Traverso & Pérez por venta de solares en Puerto Azul según las condiciones estipuladas en el Convenio Privado para el desarrollo de proyectos inmobiliarios (Ver Nota M). Al 31 de diciembre del 2004 incluyó US\$157,323.37 a la compañía Megino S.A. y US\$70,000.00 a la Compañía Traverso & Pérez

(2) Estas cuentas no generan intereses ni tienen fecha de vencimiento definida. Durante el presente ejercicio se incrementaron US\$70,850.00 por recursos provenientes de préstamos del exterior. (Ver Nota H)

(3) Corresponde al saldo por Cobrar a su relacionada "Permac - Agrícola los Potreros S.A." por préstamos para pagar impuestos prediales. No generan intereses ni tienen fecha de vencimiento definida.

E. PAGOS ANTICIPADOS:

Durante el ejercicio 2005, el saldo de estas cuentas fue compensado con la cuenta de patrimonio "Reserva de Capital". Al 31 de diciembre del 2004 correspondía a retenciones de impuestos acumuladas de años anteriores.

F. ACTIVOS FIJOS:

Cuenta	Saldo al 01/01/2004	Revaluaciones (1)	Ventas y Bajas	Ajustes y Reclasificaciones	Saldo al 31/12/2004
COSTO					
Terrenos	114,325.34	769,737.54	(109,414.55)	(45.83)	774,602.50
Edificios	5,397.24			(5,351.41)	45.83
Vehículos	1.00				1.00
Equipos de Computación	11,396.32			(11,395.32)	1.00
Muebles & Enseres	83.30			(82.30)	1.00
Adecuaciones y Mejoras	8,959.15	19,463.99	(28,575.00)	151.86	
	<u>140,162.35</u>	<u>789,201.53</u>	<u>(137,989.55)</u>	<u>(16,723.00)</u>	<u>774,651.33</u>
Depreciación Acumulada	(16,750.40)	(716.67)	741.48	16,711.84	(13.75)
TOTAL ACTIVOS FIJOS	<u>123,411.95</u>	<u>788,484.86</u>	<u>(137,248.07)</u>	<u>(11.16)</u>	<u>774,637.58</u>

F. ACTIVOS FIJOS: (Continuación)

<u>Cuenta</u>	<u>Saldo al 01/01/2005</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Ventas y Bajas</u>	<u>Ajustes y Reclasificaciones</u>	<u>Saldo al 31/12/2005</u>
COSTO					
Terrenos	774,602.50		(2) (759,841.09)	856.85	15,618.26
Edificios	45.83				45.83
Vehículos	1.00				1.00
Equipos de Oficina	1.00				1.00
Muebles & Enseres	1.00				1.00
	<u>774,651.33</u>		<u>(759,841.09)</u>	<u>856.85</u>	<u>15,667.09</u>
Depreciación Acumulada	(13.75)	(2.29)			(16.04)
TOTAL ACTIVOS FIJOS	<u>774,637.58</u>	<u>(2.29)</u>	<u>(759,841.09)</u>	<u>856.85</u>	<u>15,651.05</u>

(1) Corresponde a los ajustes efectuados por el avalúo de inmuebles, practicado por el Arquitecto Juan Vallazza Chávez el 22 de junio del 2004. La contrapartida de estos ajustes fue la cuenta de patrimonio: "Reserva de Capital" (Ver Nota I).

(2) Corresponde a la venta de terrenos a las compañías Megino S.A. por US\$341,515.88 y a la Compañía Traverso & Pérez Construcciones por US\$418,325.21 según lo establecido en el Convenio Privado (Ver Nota M). Por la venta de terrenos a merino S.A. se originó una pérdida de US\$17,299.99

G. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR:

	<u>31 de diciembre del</u>	
	<u>2005</u>	<u>2004</u>
Impuestos	1.91	817.69
Cuentas por pagar	(1) 2,283.96	34,523.74
Compañías Relacionadas	(2) 40,000.00	
Préstamos del Exterior	(3) 7,532.58	
Provisiones por pagar	(4) 2,027.14	1,242.68
	<u>11,845.59</u>	<u>76,584.11</u>

(1) Incluye principalmente US\$1,199.96 por pagar al Gerente General.

(2) Durante el 2005 el saldo de esta cuenta fue compensado con cuentas por cobrar a compañías relacionadas.

(3) Corresponde a los intereses causados por los préstamos del exterior.

(4) Incluye principalmente US\$1,282.46 por pagar a la M.I. Municipalidad de Guayaquil por contribuciones del año 2005.

H. PASIVO A LARGO PLAZO:

Corresponde a préstamos del exterior efectuados por el accionista. A continuación el detalle:

<u>Acreedor</u>	<u>Monto</u>	<u>Tasa %</u>	<u>Vencimiento</u>
Calshire Holdings, INC.	50,200.00	10.15	16/08/2008
Calshire Holdings, INC.	10,000.00	8.50	12/04/2009
Calshire Holdings, INC.	10,650.00	8.50	22/04/2009
	<u>70,850.00</u>		

Estos créditos están garantizados por pagarés que serán cancelados al vencimiento.

I. PASIVOS DIFERIDOS:

Corresponde al saldo de cuotas registradas por la venta de terrenos a la Compañía Megino S.A.

J. INVERSIÓN DE LOS ACCIONISTAS:

Capital Social: Representan 800 acciones autorizadas y emitidas al valor nominal de US\$1 cada una.

Reserva de Capital: Se incluyen en este rubro las cuentas que se originaron en ajustes por inflación hasta el período de transición: reserva por revalorización del patrimonio y reexpresión monetaria. En esta cuenta también se registran las revaluaciones de activos fijos.

Resultados acumulados: El saldo de esta cuenta está a disposición de los socios de la Compañía y puede ser utilizado para la distribución de dividendos y ciertos pagos, tales como reliquidación de impuestos, etc.

K. INGRESOS VARIOS:

Corresponde principalmente a los valores recibidos por expropiación de propiedades de la compañía según el juicio No.007 – C – 99 seguido por la M.I. Municipalidad de Guayaquil.

L. PARTICIPACIÓN A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA:

De acuerdo con las disposiciones laborales vigentes, se debe destinar el 15% de la ganancia líquida anual antes del impuesto sobre la renta, para repartirlo entre los trabajadores. El impuesto a la renta se determina sobre la base del 25% de las utilidades tributables o del 15% cuando se capitaliza las utilidades. Durante el 2005 no se efectuaron provisiones. Para el año 2004 no existió base imponible.

M. CONVENIO PRIVADO DE DESARROLLO DE PROYECTO INMOBILIARIO

Con fecha 30 de septiembre del 2004 la Compañía celebró un convenio privado para el desarrollo y construcción de un conjunto residencial en los solares de su propiedad, a continuación se resumen los aspectos relevantes de dicho convenio:

Otorgantes: Fincas AVAMER S.A. (AVAMER) y la Compañía TRAVERSO & PEREZ Construcciones C.A. (TECEPE)

Antecedentes: AVAMER es la propietaria de 42 solares ubicados en la Urbanización Puerto Azul, TECEPE es una compañía dedicada a la promoción y desarrollo de Proyectos Inmobiliarios en la ciudad de Guayaquil y sus alrededores, habiéndole propuesto a AVAMER promover y desarrollar un conjunto residencial en los solares de su propiedad antes descritos.

Objeto: Ambas compañías convienen en asociarse transitoriamente, con el objeto de desarrollar un conjunto residencial sobre la superficie que comprende la totalidad de los solares descritos anteriormente.

Condiciones: El Precio que pagará TECEPE a AVAMER será de US\$71.65 por cada metro cuadrado de terreno.

M. CONVENIO PRIVADO DE DESARROLLO DE PROYECTO INMOBILIARIO:
(Continuación)

TECEPE celebrará un contrato de "Reserva de Solar y Construcción de Vivienda" con aquellos clientes interesados en la compra de un solar y edificación de una obra en el conjunto residencial que ésta desarrollará.

Para este efecto, AVAMER otorga un poder especial a TECEPE, facultándola para que sea esta quien, a nombre y representación de AVAMER comparezca el otorgamiento de los contratos

AVAMER realizará un préstamo a TECEPE de US\$125,000.00 a un plazo de 30 meses con pagos semestrales de US\$20,833.33 contados a la fecha de suscripción del convenio.

Los solares no vendidos permanecerán en propiedad de AVAMER

N. PRECIOS DE TRANSFERENCIA:

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 2004 y de su cumplimiento se encargará el Servicio de Rentas Internas.

La Resolución No. NAC-DGER2004-0640 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".

O. EVENTOS SUBSECUENTES:

De acuerdo a la información disponible a la fecha de presentación de los estados financieros por el período terminado el 31 de diciembre del 2005, no han ocurrido eventos o circunstancias que puedan afectar la presentación de los estados financieros a la fecha mencionada.