



EUGENIO RODRIGUEZ MITE
ASESOR FINANCIERO - AUDITOR INDEPENDIENTE
GUAYAQUIL - ECUADOR

Guayaquil, Mayo 11 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 VIGERANO S.A., junto con los respectivos estados financieros, el mismo que fue entregado a los Señores accionistas de la referida empresa.

Atentamente

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

31 MAYO 2007

104611



EUGENIO RODRIGUEZ MITE
ASESOR FINANCIERO – AUDITOR INDEPENDIENTE
GUAYAQUIL - ECUADOR

VIGERANO S.A.

ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006, JUNTO CON EL INFORME
DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

CONTENIDO

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

ESTADOS FINANCIEROS Y SUS RESPECTIVAS NOTAS

BALANCE GENERAL

ESTADO DE RESULTADOS

ESTADO DE EVOLUCION PATRIMONIAL

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

31 MAR 2007



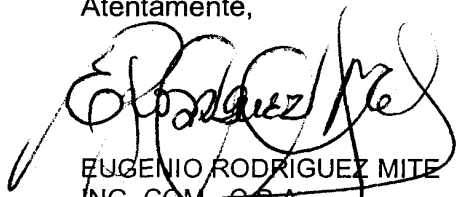
EUGENIO RODRIGUEZ MITE
ASESOR FINANCIERO – AUDITOR INDEPENDIENTE
GUAYAQUIL - ECUADOR

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

**A LOS ACCIONISTAS DE
VIGERANO S.A.**

1. He auditado el balance general adjunto de VIGERANO 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.- Estos estados financieros son responsabilidad de la Administración de la Compañía. Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre dichos estados financieros basada en mi auditoría.
2. Mi 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, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Considero que mi 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 VIGERANO 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 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 27 del 2007

VIGERANO S.A
BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006
EXPRESADO EN DOLARES DE E.U.A.

ACTIVOS

ACTIVOS CORRIENTES

CAJA Y BANCOS	20,848
CUENTAS POR COBRAR A RELACIONADAS	1,914,229
OTROS ACTIVOS CORRIENTES	<u>1,750</u>
TOTAL DE ACTIVOS CORRIENTES	1,936,827

COSTO DE OBRA EN PROCESO

URBANIZACION DE TERRENO TERRA NOSTRA	<u>1,610,094</u>
TOTAL DE ACTIVOS	<u>3,546,921</u>

PASIVOS

PASIVOS CORRIENTES

OBLIGACIONES BANCARIAS	1,071,371
CUENTAS POR PAGAR	63,589
CUENTAS POR PAGAR A RELACIONADAS	876,520
OTROS PASIVOS CORRIENTES	<u>11,624</u>
TOTAL DE PASIVOS CORRIENTES	2,023,104

PASIVOS NO CORRIENTES

CUENTAS POR PAGAR	414,912
CUENTAS POR PAGAR A RELACIONADAS	<u>193,531</u>
TOTAL DE PASIVOS NO CORRIENTES	<u>608,443</u>
TOTAL DE PASIVOS	2,631,547

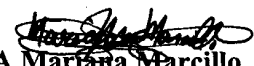
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

CAPITAL SOCIAL	300,800
APORTES PARA FUTURO AUMENTO DE CAPITAL	608,031
RESERVA LEGAL	206
RESULTADOS ACUMULADOS	2,874
UTILIDAD DEL EJERCICIO	<u>3,463</u>
TOTAL DEL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS	915,374

TOTAL DE PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS	<u>3,546,921</u>
---	-------------------------

LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

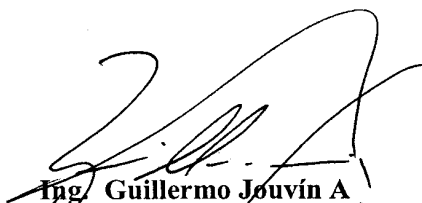

Ing. Guillermo Jouvin A.
Representante Legal
Vigerano S.A.

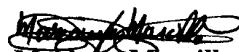

CPA Mariana Marcillo C.
Contadora RUC # 1705222477001
Vigerano S.A.

VIGERANO S.A
ESTADO DE RESULTADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006
EXPRESADOS EN DOLARES DE E.U.A.

INGRESOS POR	
VENTAS DE TERRENOS	
MACROLOTES SUBURBANIZADOS	4,403,854
OTROS INGRESOS	<u>6,699</u>
	4,410,553
COSTO DE VENTAS	<u>4,398,661</u>
MARGEN BRUTO	11,892
GASTOS	
ADMINISTRATIVOS	4,866
OTROS	<u>1,514</u>
TOTAL DE GASTOS	6,380
UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACION DE TRABAJADORES	5,512
PARTICIPACION DE TRABAJADORES	<u>827</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA	4,685
IMPUESTO A LA RENTA	<u>1,222</u>
UTILIDAD DESPUES DE TRANSFERENCIA A RESERVA LEGAL	<u><u>3,463</u></u>

LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS


Ing. Guillermo Jouvín A.
Representante Legal
Vigerano S.A.


CPA Mariana Marcillo C.
Contadora RUC # 1705222477001
Vigerano S.A.

VIGERANO 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	Aportes para Futuro Aumento de Capital	Reserva Legal	Resultados Acumulados	Utilidad del Ejercicio	Total del Patrimonio
SALDOS AL 31-12-2005	800	1.008.031	206	2.874	-	1.011.911
AUMENTO DE CAPITAL POR COMPENSACION DE CREDITO	300.000	-300.000				0
RETIRO DE APORTES		-100.000				-100.000
UTILIDAD DEL EJERCICIO					3.463	3.463
SALDOS AL 31-12-2006	<u>300.800</u> =====	<u>608.031</u> =====	<u>206</u> =====	<u>2.874</u> =====	<u>3.463</u> =====	<u>915.374</u> =====

LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTES DE LOS ESTADOS FINANCIEROS


 Ing. Guillermo Jouvin A.
 Representante Legal
 Vigerano S.A.


 C.P.A. Mariana Marcillo
 Contadora RUC # 1705222477001
 Vigerano S.A.

VIGERANO S.A
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006
EXPRESADOS EN DOLARES DE E.U.A.

**FLUJOS DE CAJA PROVENIENTES (UTILIZADOS) EN
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN**

EFFECTIVO RECIBIDO DE CLIENTES	4,410,553
EFFECTIVO PAGADO A PROVEEDORES	(4,689,615)
INTERESES PAGADOS	(1,514)
OTROS	<u>(827)</u>
EFFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	(281,403)

**FLUJOS DE CAJA PROVENIENTES (UTILIZADOS) EN
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN**

COSTO DE OBRA EN PROCESO	<u>(1,268,130)</u>
EFFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	(1,268,130)

**FLUJO DE CAJA PROVENIENTES (UTILIZADOS) EN
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO**

AUMENTO EN OBLIGACIONES BANCARIAS	327,461
AUMENTO EN CUENTAS POR PAGAR A RELACIONADAS	886,095
AUMENTO DE PASIVOS A LARGO PLAZO	408,443
DISMINUCIÓN EN APORTES PARA FUTURO AUMENTO DE CAPITAL	(100,000)
OTROS	<u>383</u>
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	1,522,382

**EFFECTO DE LAS VARIACIONES DE EFECTIVO Y
EQUIVALENTES DE EFECTIVO**

EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO:

DISMINUCIÓN NETA DURANTE EL AÑO	(27,151)
SALDO AL INICIO DEL AÑO	<u>47,999</u>
SALDO AL FINAL DEL AÑO	<u>20,848</u>

LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS


Ing. Guillermo Jouvín A
Representante Legal
Vigerano S.A.


CPA Mariana Marcillo C.
Contadora RUC # 1705222477001
Vigerano S.A.

VIGERANO S.A
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006
EXPRESADOS EN DOLARES DE E.U.A.

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

UTILIDAD DEL EJERCICIO	3,463
-------------------------------	--------------

AJUSTES PARA RECONCILIAR LA UTILIDAD DEL EJERCICIO CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE (UTILIZADO) EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	0
---	----------

CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:

CUENTAS POR COBRAR RELACIONADAS	(212,942)
---------------------------------	-----------

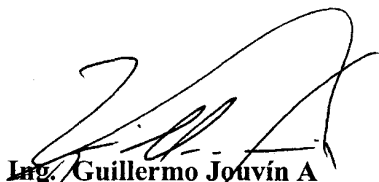
CUENTAS POR PAGAR	(70,875)
-------------------	----------

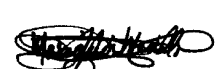
OTROS PASIVOS CORRIENTES	(1,049)
--------------------------	---------

TOTAL AJUSTES	(284,866)
----------------------	------------------

EFFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	(281,403)
---	------------------

LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS


Ing. Guillermo Jouvín A
Representante Legal
Vigerano S.A.


CPA Mariana Marcillo C.
Contadora RUC # 1705222477001
Vigerano S.A.

VIGERANO S,A

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006 EXPRESADOS EN DOLARES DE E,U,A,

OBJETIVOS Y OPERACIONES DE LA COMPAÑIA

1.- OBJETIVOS

La Compañía VIGERANO S.A. fue constituida el 2 de Marzo del 2001 en la ciudad de Guayaquil, República del Ecuador.- La Compañía tiene como objeto principal, dedicarse a la construcción de toda clase de viviendas familiares o unifamiliares, construcción de toda clase de edificios, centros comerciales, residenciales, condominios, e industriales, al diseño, construcción, planificación, supervisión y fiscalización de cualquier clase de obras arquitectónicas y urbanísticas.- Para cumplir con su objeto social podrá ejecutar actos y contratos y/o contraer toda clase de obligaciones cualquiera que sea su cuantía o naturaleza, siempre que sean permitidos por las leyes y tengan relación con sus objetos sociales.

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

2.- OPERACIONES.- ADQUISICION DE TERRENO SIN URBANIZAR POR PARTE DE VIGERANO, MEDIANTE ESCRITURA PÚBLICA DE PERMUTA

En Guayaquil el 15 de Julio del 2002, celebraron las Compañías Vigerano y Estancias Cerro Azul, mediante escritura pública, un Contrato de Permuta, Primera hipoteca abierta y prohibición voluntaria de enajenar y gravar, contrato de Permuta, de cuantía indeterminada.

Antecedentes.- Estancias Cerro Azul era propietaria de un macrolote de terreno ubicado en la Parroquia Chongon del cantón Guayaquil.- El área total aproximada del lote es de 736,063.99m² (los linderos y medidas se describen en el referido contrato), identificado en el catastro municipal con el código 960020002.- Del área señalada se descuenta el área de manglar de aproximadamente 23,257.41m².- También se excluyen 28,879.39m² que le corresponden a la promesa de compraventa otorgada anteriormente a la Cooperativa de Viviendas de la Armada Nacional.

Estancias Cerro Azul transfiere la propiedad de los referidos terrenos a Vigerano y recibirá a cambio un porcentaje de tales terrenos cuando estén debidamente urbanizados, útiles y vendibles; del predio permutado le corresponden inicialmente 74% a Vigerano y el 26% a Estancias Cerro Azul pudiendo llegar al 78% y 32% respectivamente.

A continuación se describen las principales cláusulas del referido contrato de Permuta:

- El plazo para el Proyecto de Urbanización es de 15 años contados a partir de la fecha del permiso de construcción de la primera etapa del Proyecto de Urbanización; se prorrogará automáticamente por situaciones imprevistas o inevitables como casos fortuitos o de fuerza mayor previo acuerdo.

- Vigerano se obliga en el siguiente avance de obra del Proyecto de Urbanización: después del quinto año un 12% de la obra.- Después del octavo año un 20%. Después del décimo año un 32%. Hasta los quince años estará concluido el Proyecto de Urbanización.- Se establece que de no cumplirse el avance de la obra, Estancias Cerro Azul notificará el hecho, teniendo las partes el plazo de noventa días para acordar la terminación del contrato o la fijación de nuevos plazos.
- En caso de terminación del contrato se devolverán los terrenos sin urbanizar, sin indemnización o pago entre las partes.- En el caso que las Compañías acepten vender terrenos sin urbanizar o suburbanizados, las partes han convenido que por concepto de trabajos preliminares (diseños, permisos, etcétera) Vigerano tendrá derecho al 8% del terreno que se liquide.- Por movimiento de tierras tendrá derecho al 25%. Por trabajos de alcantarillado, sanitario y pluvial Vigerano tendrá derecho a que Estancias Cerro Azul le reconozca el 18% del terreno y así sucesivamente se especifican la liquidación de varias obras en proceso, dichos avances serán certificados por el fiscalizador de obra designado por Estancias Cerro Azul.
- Vigerano debe preparar un reporte trimestral del estado del proyecto.
- Designar un fiscalizador de obra.
- Mantener la Hipoteca Abierta a favor de Estancias Cerro Azul.
- Vigerano asume por cuenta y cargo exclusivo, la ejecución del Proyecto de Urbanización por etapas en el referido macrolote, y desarrollar una Proyecto de Urbanización de tipo medio hasta alto, según lo permitan las condiciones del mercado inmobiliario, Proyecto de Urbanización que será aprobada por Estancias Cerro Azul.- El referido macrolote tiene un área total de 683.927,19 m2.- En quince años se ha proyectado la terminación del Plan Maestro denominado Urbanización TERRA NOSTRA dividida en 7 etapas identificadas como macrolotes desde la letra A hasta la letra T, de los cuales el 70% sería área vendible
- Vigerano entregará a Estancias Cerro Azul US\$ 3000 mensuales hasta completar 24 anticipos mensuales.- Mantener guardiana permanente en el macrolote.
- Someter a la aprobación de estancias el plan maestro de desarrollo de la Proyecto de Urbanización, así como sus posteriores modificaciones y no de los macrolotes en particular.- Iniciar los trabajos de la vía o caminos de accesos en un plazo no mayor a cinco años a partir de la presente fecha.
- Encargarse de la comercialización y venta en el porcentaje que le corresponda en los terrenos y edificaciones.
- Cuando Vigerano venda terrenos asignados a Estancias Cerro Azul y que ésta le haya autorizado a vender, ésta última se obliga a reconocer a la mandataria el 3% del valor neto de la comisión por venta después de deducir los impuestos de ley.- Comisión que será pagada en la forma como se pague el precio de terreno vendido.
- En las ventas de terrenos que le correspondan a Estancias Cerro Azul y que se vendan a terceros todos los costos de transferencias, serán asumidos por las personas a quienes se hayan vendido.
- Inmediatamente después de que Vigerano obtenga la aprobación del plan maestro de el Proyecto de Urbanización y que hubiere ejecutado trabajos de Proyecto de Urbanización equivalente al 30% de la primera etapa, Estancias Cerro Azul cancelará la hipoteca que graba los terrenos de la primera etapa.- Todos los costos que se originen por el levantamiento de hipoteca correrán por cuenta de Vigerano.- Así mismo Estancias Cerro Azul levantara la hipoteca que graba la segunda etapa, cuando compruebe un avance de obra del 35% y, así

sucesivamente continuara levantando la hipoteca hasta el Proyecto de Urbanización de todas las etapas, acorde al plan maestro.

- En caso de discrepancias relacionadas con la interpretación o cumplimiento de este convenio las partes podrán acudir a la mediación amigable de la Cámara de Construcción de Guayaquil.- En caso se persistir la discrepancia se someten al arbitraje de los tribunales arbitrales de la Cámara de Comercio de Guayaquil.

El referido proyecto urbanístico, se denomina TERRA NOSTRA y fue aprobada en su primera etapa mediante oficio DUAR-CUUS-2002-4015 de Abril 4 del 2002 por la M. I. Municipalidad de Guayaquil, y luego confirmada el 5 de Agosto del 2004.

Al 31 de Diciembre del 2006, tal como se explica en la nota 4, la Administración de Vigerano vendió cuatro macrolotes de terrenos suburbanizados en el Proyecto TERRA NOSTRA.- Los nuevos propietarios tal como VIGERANO acordó con ellos, han iniciado la construcción de viviendas acordes con el plan original, en un sector estratégico de la Urbanización, creando interesantes expectativas en el mercado de viviendas especialmente en el sector de potenciales clientes de nivel socio económico medio y medio alto.

PLANES ACTUALES DE LA ADMINISTRACIÓN

Al 31 de diciembre del 2006, han transcurrido aproximadamente cuatro años del plazo para concretarse por completo el contrato de permuta (quince años).- La Administración ha considerado el buen nivel de expectativas comerciales por parte de un sector interesante de potenciales clientes con un status social de nivel medio y de nivel alto, considerando la ubicación estratégica de la futura Urbanización TERRA NOSTRA y por cuanto han dado resultados positivos la venta inicial de cuatro macrolotes suburbanizados ubicados en una posición con cierto privilegio tal como se describe en la nota 5, la Administración de Vigerano considera que en los próximos años el proyecto se va a desarrollar en forma apropiada.- Actualmente se encuentra obteniendo mayor financiamiento a largo plazo y también ha realizado algunas transacciones con importantes proveedores con un plazo mayor al normal.

Durante el año 2006 la Compañía incremento su capital de trabajo y los accionistas realizaron un importante aumento de capital social por US \$ 300,000.- La Administración tiene seguridad razonable en el éxito comercial del proyecto TERRA NOSTRA considerando incluso el entorno económico y político del país que aún esta en proceso de estabilización, considerando que el referido contrato de permuta es a quince años plazo y la ubicación de la Urbanización comprende un área de actual y futuro crecimiento para solventar un real déficit habitacional en la ciudad de Guayaquil.

Por cuanto al 31 de diciembre del 2006 existen varias condiciones por cumplir según el referido contrato, la recuperación de todas las inversiones y activos de propiedad de la Compañía dependen del desarrollo normal y de la rentabilidad del proyecto TERRA NOSTRA acorde con los planes previstos por la Administración.- Por lo expuesto y considerando que el proyecto esta en la fase inicial de urbanización, a la Administración no le ha resultado posible obtener una valoración apropiada en el tiempo del referido terreno adquirido en permuta; por tanto no es posible, de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados contabilizar dicho activo.- Cabe indicar que la Administración si ha contabilizado como activos los costos de

trabajos y materiales incurridos en la construcción del proyecto en la cuenta Costo de Obra en Proceso.

3.- 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 las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) y determinadas prácticas emitidas por la misma Superintendencia, las cuales requieren que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman 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 políticas y prácticas contables seguidas por la Compañía en la preparación de sus estados financieros:

LIQUIDACION DE INGRESOS Y GASTOS AL FINALIZAR LA URBANIZACION DEL TERRENO DENOMINADO TERRA NOSTRA

La Compañía está construyendo por intermedio de la Compañía ETINAR S.A. (constructora relacionada) por su propio riesgo y por cuenta de un promitente comprador la Urbanización denominada TERRANOSTRA, de conformidad con el plan maestro, el mismo que inició la construcción en agosto del 2004 y que espera terminarlo en 15 años a partir de dicha fecha.

Considerando las características del proyecto, la Administración decidió aplicar el Método del Contrato Terminado para contabilizar y liquidar al final de la construcción los respectivos ingresos y gastos, excepto por las ventas de ciertos macrolotes de terreno suburbanizados, transacciones que se liquidaron inmediatamente en el Estado de Resultados, tal como se explica en la nota 5.

De conformidad con la Normas Ecuatorianas de Contabilidad N° 15 (NEC 15) Contratos de Construcción, el ingreso por los contratos de construcción de precio fijo es reconocido sobre el Método del Contrato Terminado, cuando el resultado del avance de un contrato de construcción no puede ser estimado confiablemente durante el proceso de construcción, en estos casos los ingresos del contrato y los costos asociados pueden ser reconocidos en el estado de resultados, a la terminación del contrato.

EFFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES

Representan el dinero en caja, saldos en bancos y las inversiones a corto plazo, valores de libre disposición por parte de la Compañía,

4.- INGRESOS POR VENTAS DE MACROLOTES DE TERRENOS SUBURBANIZADOS Y SUS RESPECTIVOS COSTOS

Durante los ejercicios económicos 2005 y 2006, la Compañía por razones estratégicas vendió cuatro Macrolotes de terrenos suburbanizados o parcialmente urbanizados.- Macrolotes denominados A, B, C y T, parte del terreno adquirido mediante permuta a Estancias Cerro Azul S.A., terrenos donde se esta desarrollando la Urbanización TERRA NOSTRA tal como se explica en la nota 4.- Las referidas ventas se realizaron con la finalidad de que los beneficiarios, en forma inmediata inicien la construcción de las viviendas por cuenta y riesgo de los nuevos propietarios, con miras a acelerar el desarrollo del mercado y la correspondiente plusvalía del proyecto (plan maestro) Urbanización TERRA NOSTRA.- Por lo expuesto la Compañía vendió, a precio de introducción esto es prácticamente al costo 111,496.61m2 de terrenos parcialmente urbanizados por un total de US\$ 4,403,853, que incluyen los costos de los estudios, permisos y costos de obras iniciales de la Urbanización incurridos en los referidos macrolotes.

5.- 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	Variación
<u>Diciembre 31</u>	<u>Porcentual</u>
2004	2,00
2005	3,14
2006	2,87

6.- CUENTAS POR COBRAR A RELACIONADAS

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

BONANOVA S.A. (Por venta del Macrolote denominado T)	1,754,600
LIPIDAVA S.A.	158,500
OTRAS	<u>1,129</u>
	<u><u>1,914,229</u></u>

Estas cuentas no generan intereses.- La Administración espera cobrar dichas cuentas durante el 2007 y por tanto considera que no es necesaria ninguna provisión para cuentas incobrables, cabe indicar que el Auditor Externo verifico la razonabilidad de dichos saldos.

7.- COSTOS DE OBRA EN PROCESO.- URBANIZACION DE TERRENO

Al 31 de diciembre del 2006 los costos de obra comprenden las inversiones acumuladas en los estudios técnicos y planos iniciales, tasa e impuestos y requisitos para la obtención de los permisos de construcción preliminares y definitivos en las primeras etapas del proyecto, así como también inversiones en diferentes trabajos y materiales aplicados en la construcción de calles, aceras, postes y lámparas para el alumbrado público, vías de accesos y otros trabajos relacionados con los trabajos iniciales en la Urbanización TERRA NOSTRA que actualmente desarrolla la Compañía.- Terrenos en los cuales se incluye los macrolotes denominados D y E sobre los cuales existe una promesa de compraventa con CREAMAX S.A. firmada el 26 de enero del 2006.

COSTOS DE OBRA EN PROCESO.- URBANIZACION DE
TERRENO – Neto de los anticipos entregados por la Compañía
Creamax S..A. promitente comprador de los macrolotes denominados
D y E por un valor 1,105,560

1.610.094
=====

8.- OBLIGACIONES BANCARIAS

Al 31 de diciembre del 2006 las Obligaciones Bancarias, consistían en:

	INTERES	VENCIMIENTO	VALOR
BANCO BOLIVARIANO			
SOBREGIRO BANCARIO			12,368
OPERACIÓN 73453	12,00%	09/02/2007	350,000
OPERACIÓN 75495	12,00%	25/04/2007	500,000
OPERACIÓN 76701	11,50%	08/06/2007	180,000
AVALES BANCARIOS			<u>29,003</u>
			1,071,371 =====

9.- CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2006 las Cuentas por Pagar, consistían en:

M.I. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL	21,471
PLASTICOS RIVAL CIA. LTDA.	20,500
EQUIPOS Y TRANSPORTES S.A.	8,938
COMERCIAL GINATTA S.A.	6,977
COMERCIAL AGROMAN	<u>5,703</u>
	63,589 =====

10.- CUENTAS POR PAGAR A RELACIONADAS

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

ETINAR S.A.	714,879
SOSISCORP S.A.	156,808
MEGATRADING S.A.	<u>4,833</u>
	<u>876,520</u>

Estas cuentas no generan intereses y la Administración espera liquidarlas durante el 2007

11.- OTROS PASIVOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre del 2006 las transacciones y los saldos de los otros pasivos corrientes consistían en Impuestos y Gastos Acumulados por Pagar:

	SALDOS AL 31/12/2005	INCREMENTO (DISMINUCION)	SALDOS AL 31/12/2006
IMPUESTOS POR PAGAR	2,635	8,162	10,797
BENEFICIOS SOCIALES	<u>463</u>	<u>364</u>	<u>827</u>
	<u>3,098</u>	<u>8,526</u>	<u>11,624</u>

12.- CUENTAS POR PAGAR A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre del 2006 las Cuentas por Pagar a Largo Plazo, consistían en pasivos por trabajos y materiales de construcción y pagos directos a ciertos proveedores por cuenta de Vigerano especialmente durante los años 2004 y 2005 en la fase inicial del plan maestro de la Urbanización TERRA NOSTRA.- Estos pasivos no tienen un plazo definido y no generan costo financiero alguno.- La administración de la Compañía considera que estos pasivos va a cancelarlos en forma gradual en función de la liquidez del proyecto:

ING. JOSE MACCHIAVELLO	193,531
INKATONSA	221,282
MAMUT S.A.	180,000
OTROS	<u>13,630</u>
	<u>608,443</u>

13.- CAPITAL SOCIAL

Al 31 de Diciembre del 2006 el Capital Social de La Compañía estaba totalmente pagado y ascendió a US \$ 300,800.- Esta conformado por 300,800 acciones ordinarias y nominativas de US \$ 1,00 cada una.

14.-APORTES PARA FUTURO AUMENTO DE CAPITAL

Al 31 de diciembre del 2006 los Aportes Para Futuro Aumento de Capital, consistían en aportes entregados en años anteriores:

ING. JOSE MACCHIAVELLO
ETINAR S.A.

428,005
180,026
608,031

15.- RESERVA LEGAL

De conformidad con la Ley General de Compañías, de la utilidad anual debe segregarse al cierre de cada ejercicio, una cantidad no menor al 10 % como Fondo de Reserva Legal hasta que la misma sea igual al 50 % del Capital Social,- La Reserva Legal no está disponible para ser repartida a los Accionistas, puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas,