

Informe de los Auditores Externos Independientes

A los Accionistas de
KARBELA S. A.

1. Hemos auditado los balances generales adjunto de KARBELA S. A. al 31 de Diciembre del 2005 y 2004, y los correspondientes estados de resultados, cambios en el patrimonio de accionistas y flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas. Estos estados financieros son responsabilidad de la Administración de la Compañía. Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre esos estados financieros en base a nuestras auditorías.
2. Nuestras auditorías fueron efectuadas de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en Ecuador. Estas normas requieren que la auditoría sea diseñada y ejecutada para obtener seguridad razonable de si los estados financieros están libres de errores importantes. La auditoría incluye el examen, mediante pruebas, de la evidencia que respalda las cifras y revelaciones en los estados financieros. La auditoría también requiere la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y las estimaciones importantes hechas por la Administración, así como la evaluación de la presentación de los estados financieros en su conjunto. Creemos que nuestras auditorías proporciona una base razonable para nuestra opinión.
3. En nuestra opinión los estados financieros mencionados en el párrafo 1 presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de KARBELA S. A. al 31 de Diciembre del 2005 y 2004 los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con los principios de contabilidad generalmente aceptados en Ecuador.



Sign

Sign External Auditors C. Ltda.
Auditores Independientes

Su confianza Nuestro Compromiso

4. Como esta indicado en los estados financieros adjuntos, al 31 de Diciembre del 2005 la Compañía tiene un déficit acumulado de US\$ 99,451 superior al 50% del capital más reserva, lo que de acuerdo con la Ley de Compañías del Ecuador representa una causal de disolución. (Ver nota 12).

Sign External Auditors

SC - RNAE No. 0591

Javier V. La Mota
Javier V. La Mota - Socio
RNC No. 7966

31 de Marzo del 2006



KARBELA S. A.

Balances Generales

	31 de Diciembre	
	2005	2004
	<i>(US Dólares)</i>	
Activos		
Activos corrientes:		
Caja y bancos	8,126	3,003
Cuentas por cobrar (<i>Nota 3</i>)	23,177	254,259
Inventarios (<i>Nota 4</i>)	969,434	550,488
Gastos anticipados, seguros	15	46
Total activos corrientes	<u>1,000,752</u>	<u>807,796</u>
Propiedades y equipos, neto (<i>Nota 5</i>)	2,841	3,733
Otros activos (<i>Nota 6</i>)	1,250,749	1,539,347
Total activos	<u>2,254,342</u>	<u>2,350,876</u>
Pasivos y patrimonio de accionistas		
Pasivos corrientes:		
Sobregiro bancario	-	15,955
Cuentas por pagar (<i>Nota 7</i>)	700,816	440,900
Gastos acumulados (<i>Nota 8</i>)	17,570	21,576
Porción corriente de obligaciones a largo plazo (<i>Nota 9</i>)	601,905	963,606
Total pasivos corrientes	<u>1,320,291</u>	<u>1,442,037</u>
Obligaciones a largo plazo (<i>Nota 9</i>)	126,748	23,000
Patrimonio de accionistas:		
Capital pagado (<i>Nota 10</i>)	800	800
Aportes para futuro aumento de capital	905,954	884,343
Utilidades retenidas	(99,451)	696
Total patrimonio de accionistas	<u>807,303</u>	<u>885,839</u>
Total pasivos y patrimonio de accionistas	<u>2,254,342</u>	<u>2,350,876</u>

Ver notas adjuntas.

KARBELA S. A.

Estados de Resultados

	Años Terminados el 31 de Diciembre	
	2005	2004
	<i>(US Dólares)</i>	
Ventas	281,365	-
Ingresos por servicios	10,018	3,339
Costos de venta	(285,787)	-
Utilidad bruta	5,596	3,339
Gastos:		
Administrativos	(45,055)	(2,411)
Utilidad (pérdida) de operación	(39,459)	928
Otros ingresos (gastos):		
Financieros	(61,234)	-
Intereses ganados	7	-
Otros	539	
Utilidad (pérdida) antes de impuesto a la renta	(100,147)	928
Impuesto a la renta	-	(232)
Utilidad (pérdida) neta	(100,147)	696

Ver notas adjuntas.

KARBELA S. A.

Estados de Cambios en el Patrimonio de Accionistas

	Capital Pagado	Aportes para Futuro	Utilidades Retenidas	Total
	(US Dólares)			
Saldos al 31 de Diciembre del 2003	800	771,538	-	772,338
Aportaciones	-	112,805	-	112,805
Utilidad neta, 2004	-	-	696	696
Saldos al 31 de Diciembre del 2004	800	884,343	696	885,839
Aportaciones	-	21,611	-	21,611
Utilidad neta, 2005	-	-	(100,147)	(100,147)
Saldos al 31 de Diciembre del 2005	800	905,954	(99,451)	807,303

Ver notas adjuntas.

KARBELA S. A.

Estados de Flujos de Efectivo

	Años Terminados el 31 de Diciembre	
	2005	2004
	(US Dólares)	
Efectivo usado por actividades de operación:		
Recibido de clientes	690,234	241,133
Pagado a proveedores y empleados	(660,724)	(899,788)
Intereses pagados	(61,234)	-
Interese ganados	7	-
Otros	539	-
Efectivo neto usado por actividades de operación	<u>(31,178)</u>	<u>(658,655)</u>
Efectivo proveniente de (usado por) actividades de inversión:		
Otros activos	288,598	(1,564)
Efectivo neto proveniente de (usado por) actividades de inversión	<u>288,598</u>	<u>(1,564)</u>
Efectivo proveniente de (usado por) actividades de financiamiento:		
Sobregiro bancario	(15,955)	15,955
(Disminución) aumento en obligaciones a corto plazo	(361,701)	466,810
Aumento en obligaciones a largo plazo	103,748	23,000
Aportes para futuro aumento de capital	21,611	112,805
Efectivo neto proveniente de (usado por) actividades de financiamiento	<u>(252,297)</u>	<u>618,570</u>
Aumento (disminución) neta en caja y bancos	5,123	(41,649)
Caja y bancos al principio del año	3,003	44,652
Caja y bancos al final del año	<u>8,126</u>	<u>3,003</u>
Conciliación de la utilidad (pérdida) neta con el efectivo neto usado por actividades de operación:		
Utilidad (pérdida) neta	(100,147)	697
Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) neta con el efectivo neto usado por actividades de operación:		
Depreciaciones	892	913
Cambios en activos y pasivos de operación:		
Aumento en inventarios	(418,946)	(774,517)
Disminución (aumento) en cuentas por cobrar	231,082	(136,780)
Disminución (aumento) en gastos anticipados	31	(46)
Aumento en cuentas por pagar	259,916	229,885
(Disminución) aumento en gastos acumulados	(4,006)	21,193
Efectivo neto usado por actividades de operación	<u>(31,178)</u>	<u>(658,655)</u>

Ver notas adjuntas.

KARBELA S. A.

Notas a los Estados Financieros

31 de Diciembre del 2005 y 2004

1. Actividad

La Compañía fue constituida en Septiembre del 2001 en Ecuador. Su actividad principal es la construcción de viviendas de utilidad social, locales comerciales, lotizaciones y su comercialización del Proyecto Urbanístico “Cumbres del Sol”.

La Compañía no ha contratado personal en relación de dependencia. Los servicios de personal requerido para la operación de la Compañía es prestado por Compañía relacionada.

La información relacionada con el índice de inflación anual, publicada por el Banco Central del Ecuador en los tres últimos años, son como sigue:

<u>31 de Diciembre:</u>	<u>Índice de Inflación Anual</u>
2005	4.3%
2004	1.9%
2003	6.5%

2. Políticas Contables Significativas

Bases de Presentación de los Estados Financieros

Los estados financieros adjuntos son preparados de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en Ecuador, los cuales requieren que la Gerencia de la Compañía efectúe estimaciones y supuestos que afectan los importes de ciertos activos, pasivos, ingresos y gastos, incluidos en dichos estados financieros. Se debe considerar que los resultados reales podrían diferir de esas estimaciones.

KARBELA S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

2. Políticas Contables Significativas (continuación)

Inventarios

Están registrados como sigue:

- Terreno al costo de adquisición
- Las obras en proceso están registrados al valor del desembolso más los gastos necesarios para terminar la obra incurrida hasta la fecha del balance general.

Propiedades y Equipos

Están registrados al costo de adquisición. El costo es depreciado de acuerdo con el método de línea recta en función de los años de vida útil estimada, en base a los siguientes porcentajes anuales:

Instalaciones	10%
Muebles y equipos de oficina	10%
Equipos de computación	33%

Otros Activos

Corresponden principalmente a terreno y obras en proceso utilizados en el giro del negocio, en el proyecto urbanístico "Cumbres del Sol" etapa A entregado en fideicomiso, los cuales están registrados al costo de adquisición.

Impuesto a la Renta

La provisión para impuesto a la renta está constituida a la tasa del 25% sobre la base imponible. Este tributo es registrado con cargo a los resultados del período en que se devenga.

KARBELA S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

2. Políticas Contables Significativas (continuación)

Ingresos

Los ingresos son registrados como sigue:

- Los ingresos por ventas son registrados cuando el riesgo y los beneficios significativos de propiedad han sido transferidos al comprador.
- Los ingresos por servicios se registran cuando la comercialización y gerencia de proyectos Cumbres del Sol son realizados.

Costos y Gastos

Son registrados sobre la base del devengado.

3. Cuentas por Cobrar

Las cuentas por cobrar consisten de lo siguiente:

	2005	2004
	(US Dólares)	
Anticipos a proveedores	22,688	250,843
Retenciones en la fuente	183	33
Impuestos al valor agregado	-	222
Otras	306	3,161
	23,177	254,259

Retenciones en la fuente representan crédito tributario del año 2004 y 2005.

Impuestos al valor agregado representa crédito tributario por el IVA pagado en la adquisición de bienes y servicios.

4. Inventarios

Al 31 de Diciembre los inventarios fueron como sigue:

KARBELA S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

4.Inventarios (continuación)

	2005	2004
	<i>(US Dólares)</i>	
Terrenos	193,602	171,579
Villas	114,590	-
Obras en procesos	661,242	378,909
	969,434	550,488

Al 31 de Diciembre del 2005 y 2004, la Compañía mantiene hipoteca abierta sobre terrenos a favor del Banco Bolivariano S. A. y Banco del Pichincha S. A., que respalda operaciones de la Compañía. (Ver Nota 9).

Al 31 de Diciembre del 2005 y 2004, la Compañía entregó en fideicomiso inmobiliario, terreno y obras en proceso del proyecto urbanístico “Cumbre del Sol” etapa A que consiste de 20.362.92 m². por un valor de US\$ 1,386,783 cuyo objetivo es administrar los activos de la Compañía como garantía para cancelación de sus obligaciones con instituciones financieras (Ver Notas 6 y 9).

5.Propiedades y Equipos

Los movimientos de propiedades y equipos por los años terminados el 31 de Diciembre del 2005 y 2004, fueron como sigue:

	Instalaciones	Muebles y Equipos de Oficina	Equipos de Computación	Total al Costo	Depreciación Acumulada	Total Neto
						<i>(US Dólares)</i>
Saldos al 31 de Diciembre del 2003	1,000	2,549	1,691	5,240	(594)	4,646
Adiciones	-	-	-	-	(913)	(913)
Saldos al 31 de Diciembre del 2004	1,000	2,549	1,691	5,240	(1,507)	3,733
Adiciones	-	-	-	-	(892)	(892)
Saldos al 31 de Diciembre del 2005	1,000	2,549	1,691	5,240	(2,399)	2,841

KARBELA S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

6.Otros Activos

Al 31 de Diciembre del 2005 y 2004, los otros activos consisten de lo siguiente:

	2005	2004
	(US Dólares)	
Derechos fiduciarios:		
Aportes en efectivo	1,000	1,000
Aporte de accionistas	150,000	150,000
Terreno	171,443	193,466
Villas	928,306	-
Obras en proceso	-	1,193,317
	1,250,749	1,537,783
Otros	-	1,564
	1,250,749	1,539,347

Al 31 de Diciembre, los derechos fiduciarios estaban constituidos como sigue:

Nombre del Fideicomiso	Beneficiario	Fiduciario	Costo de los Bienes	2005	2004
				(US Dólares)	
Fideicomiso Mercantil Cumbres del Sol I	Mercantil Karbela S. A.	Administradora de Fondos del Pichincha, Fondos Pichincha S. A.	1,250,749	1,537,783	

El objetivo de estos fideicomisos es que los bienes que integran el patrimonio autónomo, sirvan como un mecanismo idóneo para administrar y canalizar los recursos necesarios para desarrollar la etapa A del proyecto inmobiliario.

Las características del fideicomiso es la siguiente:

- a) Registrar en la contabilidad del fideicomiso como de su propiedad los inmuebles que transfieren al constituyente.
- b) Celebrar contratos de comodato precario a favor de la constituyente.
- c) Invertir en forma temporal hasta la totalidad de los recursos dinerarios que ingresen al fideicomiso mercantil, evitando la concentración de riesgos.
- d) Restituir los inmuebles a la constituyente una vez que los acreedores certifiquen que los deudores garantizados han cancelado sus obligaciones.

KARBELA S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

6.Otros Activos (continuación)

- e) Entregar al banco como abono a las obligaciones, el producto de la venta de los inmuebles, una vez ejecutado el procedimiento convencional de venta. En caso de que las ventas de productos resulten ser mayor a las obligaciones adeudadas a los bancos, el excedente será entregado al constituyente.
- f) Pagar con los recursos del patrimonio autónomo los impuestos que gravan la propiedad de los bienes inmuebles.
- g) Realizar todos los actos y celebrar todos los contratos que considere necesarios para cumplir con el objeto de este fideicomiso, de tal manera que no sea la falta de instrucciones expresa, la que impida su cumplimiento integral.

7.Cuentas por Pagar

Al 31 de Diciembre, las cuentas por pagar consisten de lo siguiente:

	2005 (US Dólares)	2004
Proveedores	55,724	48,911
Compañía relacionada	-	1,235
Anticipos recibidos de clientes	557,374	389,605
Anticipos de la Administradora de Fondos Pichincha	87,492	-
Impuestos por pagar	226	1,149
	700,816	440,900

Las cuentas por pagar a proveedores incluyen principalmente facturas por compra de bienes y servicios con plazos de hasta 30 días.

Al 31 de Diciembre del 2004, Compañía relacionada representan principalmente préstamo por US\$ 1,200 con vencimiento en Enero del 2005 y sin interés.

KARBELA S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

8.Gastos Acumulados

Los movimientos de gastos acumulados por los años terminados el 31 de Diciembre del 2005 y 2004, son como sigue:

	Intereses	Impuesto a la Renta	Total
	(US Dólares)		
Saldo al 31 de Diciembre del 2003	378	-	378
Provisiones	74,405	232	74,637
Pagos	(53,439)	-	(53,439)
Saldo al 31 de Diciembre del 2004	21,344	232	21,576
Provisiones	44,465	-	44,465
Pagos	(48,239)	(232)	(48,471)
Saldo al 31 de Diciembre del 2005	17,570	-	17,570

9.Obligaciones a Largo Plazo

Al 31 de Diciembre del 2005 y 2004, las obligaciones a largo plazo consisten de lo siguiente:

	2005	2004
	(US Dólares)	
Banco Bolivariano S. A., préstamos hipotecarios con vencimientos en Enero del 2006 e intereses del 12% (14% y 15% en el 2004).	150,500	378,606
Banco del Pichincha S. A., préstamos hipotecarios con vencimientos en Enero del 2006 e interés del 12%.	75,000	450,000
Transatlantic Export and Import Company, préstamos sobre firma, con vencimientos hasta Octubre del 2006 e interés del 11%.	284,833	-
Partes relacionadas:		
Préstamos sobre firma, con vencimientos hasta Mayo del 2006 e interés del 11%.	91,572	105,000
Préstamo, sin fecha de vencimiento y sin interés.	-	8,000
Compañías relacionadas:		
Préstamo con vencimiento hasta Octubre del 2009 e interés del 11% (12% en el 2004)	67,189	30,000
Préstamo sin fecha de vencimiento y sin interés	59,559	15,000
Sub-total	728,653	986,606
Porción corriente	(601,905)	(963,606)
	126,748	23,000

KARBELA S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

9.Obligaciones a Largo Plazo (continuación)

Los vencimientos anuales de las obligaciones a largo plazo son como sigue:

	2005	2004
	(US Dólares)	
2009	67,189	-
Partes relacionadas	-	8,000
Compañías relacionadas	59,559	15,000
	126,748	23,000

10.Capital Pagado

Al 31 de Diciembre del 2005 y 2004, el capital pagado consiste de 800 acciones ordinarias con un valor nominal unitario US\$ 1.00.

11.Impuesto a la Renta

Las declaraciones de impuesto a la renta no han sido revisadas por las autoridades tributarias desde la fecha de constitución.

De acuerdo con lo establecido en el Artículo 94 del Código de Tributario, la facultad de la Administración para determinar la obligación tributaria, sin que requiera pronunciamiento previo caduca (i) en tres años, contados desde la fecha de declaración, en que la Ley exija determinación por el sujeto pasivo; (ii) en seis años a partir de la fecha en que vence el plazo para presentar la declaración cuando no se hubieren declarado en todo o en parte; y (iii) en un año cuando se trate de verificar un acto de determinación practicado por el sujeto pasivo o en forma mixta, contado desde la fecha de notificación de tales actos.

KARBELA S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

12. Negocio en Marcha

Al 31 de Diciembre del 2005, la Compañía tiene un déficit acumulado de US\$ 99,451. De acuerdo con la Ley de Compañías, cuando las pérdidas alcancen el 50% del capital y las reservas, la Compañía se pondrá necesariamente en liquidación a menos que los accionistas tomen decisiones para recuperar dicha situación, tales como aumentar el capital o absorber el déficit, siempre que este baste para conseguir el objetivo de la Compañía. En Marzo del 2006 la Junta General de Accionistas decidió aprobar la compensación de las pérdidas del ejercicio del año 2005, con las aportaciones para futuro aumento de capital a fin de evitar la causal de disolución.
