

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas
de Unifelsa S. A.:

Hemos auditado el balance general adjunto de Unifelsa S. A. al 31 de diciembre del 2004. Este estado financiero es responsabilidad de la administración de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre este estado financiero basada en nuestra auditoría.

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 que 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 el balance general. 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 del balance general. Consideramos que nuestra auditoría provee una base razonable para nuestra opinión.

En nuestra opinión, el referido balance general presenta razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Unifelsa S. A. al 31 de diciembre del 2004, de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.

La Compañía prepara sus estados financieros en base a Normas Ecuatorianas de Contabilidad, las cuales podrían diferir en ciertos aspectos de las Normas Internacionales de Información Financiera. Por lo tanto, el estado financiero adjunto no tiene como propósito presentar la situación financiera de Unifelsa S.A. de conformidad con principios de contabilidad y prácticas generalmente aceptadas en países y jurisdicciones diferentes a la República del Ecuador.

Deloitte & Touche

SC-RNAE 019
Mayo 20, 2005



Jaime Castro
Jaime Castro
Socio
Registro #0.7503

UNIFELSA S.A.

BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004

(Expresado en U.S. dólares)

<u>ACTIVOS</u>	<u>Notas</u>	
ACTIVOS CORRIENTES:		
Caja y bancos		45,342
Cuentas por cobrar	3	<u>409,563</u>
Total activos corrientes		<u>454,905</u>
PROPIEDADES:	4	
Obras en proceso		<u>5,560,085</u>
TOTAL		<u>6,014,990</u>
 <u>PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u>		
PASIVOS:		
Cuentas por pagar	5	6,014,190
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS, Capital social	6	<u>800</u>
TOTAL		<u>6,014,990</u>

Ver notas a los estados financieros

UNIFELSA S. A.

NOTAS AL BALANCE GENERAL POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004

1. OPERACIONES Y ENTORNO ECONOMICO

La Compañía fue constituida el 30 de Abril del 2002, su actividad principal es la construcción, desarrollo y ventas del proyecto inmobiliario Edificio Torresol y Centro Comercial Plaza del Sol ubicados en la ciudad Manta. El edificio Torresol consta de 60 departamentos de uno y dos dormitorios con áreas de 45 metros cuadrados hasta 77 metros cuadrados y el centro comercial Plaza del Sol consta de 39 locales comerciales con áreas de 25 metros cuadrados hasta 183 metros cuadrados, así como de bodegas y sótano con 34 parqueos privados. De acuerdo con los estudios de factibilidad preparados para la construcción y dotación del edificio y centro comercial, se estimó que el costo sería de US\$5,5 millones y producto de ajustes de los rubros inicialmente estimados de la obra su costo ascendería a US\$6,4 millones. Al 31 de diciembre del 2004 los valores desembolsados por el avance de obra registrados en la cuenta obras en proceso representan US\$6,022,294.

En octubre 15 del 2004, se efectuó la entrega provisional de la obra del Edificio Torresol y Centro Comercial Plaza Sol de Manta y la entrega definitiva de estas obras se efectuará en 180 días posteriores a la entrega provisional, a mayo 20 del 2005, no se ha efectuado la entrega definitiva de estas obras, los costos y gastos de las obras a esa fecha representa US\$6,353,940 de acuerdo con estados financieros no auditados.

La construcción del Edificio y Centro Comercial se desarrolla sobre terreno de propiedad de Realnet S.A., la misma que autoriza a Unifelsa S.A. como la única encargada de negociar, contratar con las personas interesadas y suscribir los correspondientes contratos de construcción de obra de las unidades inmobiliarias del bien inmueble a construirse. La Compañía ha entregado a Realnet S.A. US\$331,374 por concepto de anticipo al importe final del precio del terreno que será liquidado a la finalización y liquidación de la obra, nota 4.

Los estados financieros han sido preparados en U.S. dólares como resultado del proceso de dolarización de la economía a través del cual el Gobierno Ecuatoriano fijó como moneda de curso legal del país, el dólar de los Estados Unidos de América.

2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Las políticas contables de la Compañía están basadas en Normas Ecuatorianas de Contabilidad establecidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador y autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador. Las Normas Ecuatorianas de Contabilidad 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 del estado financiero. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en su mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

A continuación se resumen de las principales prácticas contables seguidas por la Compañía en la preparación del estado financiero:

Valuación de Propiedades – Se registra al costo de adquisición. Los costos y gastos relacionados con la construcción y dotación del edificio y locales comerciales se registran en la cuenta obras en proceso hasta la finalización de la obra, en que serán transferidos como bienes disponibles para la venta en el activo corriente, nota 4.

3. CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de cuentas por cobrar es como sigue:

(U. S. dólares)

Compañías relacionadas:

Realnet S.A.	332,927
Miket S. A.	12,502
Otras	33,811
Otras	<u>30,323</u>
Total	<u>409,563</u>

Al 31 de diciembre del 2004, cuenta por cobrar Realnet S.A. representa principalmente US\$331,374 por concepto de anticipo entregado por Unifelsa S.A. en diciembre 1 del 2004 por las alícuotas por terreno recaudadas de los clientes a través de los contratos de promesa de compraventa por la venta del terreno, este valor será liquidado a la finalización de la obra.

4. PROPIEDADES

El movimiento de propiedades durante el año 2004 fue como sigue:

(U. S. dólares)

Saldo neto al inicio del año	2,490,122
Adquisiciones	<u>3,069,963</u>
Saldo neto al fin de año	<u>5,560,085</u>

Al 31 de diciembre del 2004, propiedades incluye los costos y gastos relacionados con la construcción y dotación del edificio y locales comerciales, registrados en la cuenta obras en proceso, como sigue:

	<u>Edificio</u> <u>Torresol</u>	<u>Centro Comercial</u> <u>Plaza del Sol</u>	<u>Total</u>
	(U.S. dólares)		
Construcción	2,169,258	890,647	3,059,905
Honorarios Profesionales:			
Asesoría y Gestión	516,763	273,346	790,109
Gestión de proyectos	300,090	136,984	437,074
Construcción	124,461		124,461
Diseño arquitectónico	79,636	30,328	109,964
Fiscalización	50,960	21,840	72,800
Publicidad y promoción	219,127	182,804	401,931
Comisiones	267,607	132,572	400,179
Otros costos del proyecto	<u>139,843</u>	<u>23,819</u>	<u>163,662</u>
Total	<u>3,867,745</u>	<u>1,692,340</u>	<u>5,560,085</u>

5. CUENTAS POR PAGAR

(U. S. dólares)

Anticipo de clientes	5,165,758
Proveedores	70,160
Fondo de Garantía	38,275
Compañías relacionadas:	
Conservigesa S.A.	198,214
Transmarina S.A.	198,214
Falot S.A.	150,000
Otros	29,189
Impuestos por pagar	106,038
Otras	<u>58,342</u>
Total	<u>6,014,190</u>

Al 31 de diciembre del 2004, anticipos de clientes representan los anticipos recibidos por los importes establecidos en los contratos de promesa de compraventa en los departamentos y locales comerciales, estos importes serán liquidados y reconocidos como ingresos una vez que se efectúen las escrituras de compraventa.

Al 31 de diciembre del 2004, cuentas por pagar a Conservigesa S.A. y Transmarina S.A. corresponde a provisión de facturas por asesoría de gestión de mercadeo del edificio y locales comerciales, con vencimiento hasta 90 días y Falot S.A. representa préstamo sin vencimiento ni interés establecido.

6. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Capital Social – El capital social consiste de 800 acciones de valor nominal unitario de US\$1.00.

7. CONTRATOS

Contrato de obra civil.- En mayo 29 del 2003, Unifelsa S.A. suscribió contrato con la compañía Inmobiliaria Mariuxi C. A. para la construcción del edificio Torresol que se efectuará sobre el terreno ubicado en la ciudad de Manta, las obras están determinadas en los planos, especificaciones técnicas y presupuesto, así como a la administración y dirección técnica. El plazo para la construcción del Edificio es de 18 meses. Los honorarios profesionales y costos indirectos por la construcción del Edificio se fijaron en US\$121,250, que serán cancelados en cuotas mensuales desde el inicio de la obra, previo visto bueno de la fiscalización. Para garantizar el fiel cumplimiento del contrato hasta la recepción definitiva de la obra, Inmobiliaria Mariuxi C.A. entrega póliza de seguro por US\$120,000.

En adición, los costos directos de construcción tales como materiales, mano de obra, equipos y sub-contratos serán cancelados a través de un fondo rotativo proporcionado por Unifelsa S. A. que será variable de acuerdo a las necesidades de la obra.

En Septiembre 5 del 2003, se realizó el primer adendum del contrato de construcción en el que especifica que Inmobiliaria Mariuxi S.A. se compromete a ejecutar los trabajos de albañería del edificio Torresol de la ciudad de Manta, el plazo de construcción es de 6 meses. Los honorarios profesionales y costos indirectos se fijaron por US\$240,000 que se pagarán en forma total a la firma del presente adendum.

En Enero 22 del 2004, se realizó el segundo adendum del contrato de construcción en el que especifica que Inmobiliaria Mariuxi se compromete a ejecutar los trabajos de estructura y albañería del centro comercial Plaza del Sol de la ciudad de Manta, el plazo de construcción es de 10 meses. Los honorarios profesionales y costos indirectos se fijaron por US\$460,000 que se pagarán en forma total a la firma del presente adendum.

Contrato de fiscalización.- En Marzo 1 del 2003, Unifelsa S.A. suscribió contrato con Inmobiliaria Rendon y Samaniego C.A. Rysca, para la fiscalización técnica, administrativa, contable y demás actividades relacionadas con la supervisión de la construcción del Edificio y Locales Comerciales durante el tiempo que dure la obra. El valor del contrato por honorarios es de US\$65,000 a cancelarse en 18 cuotas mensuales contadas a partir de la firma del contrato.

Contrato de Gerencia de Proyecto.- En junio 1 del 2002, Unifelsa S.A. suscribió contrato con Promotores Inmobiliarios PRONOBIS S. A., para que ejerza la gerencia de proyecto Torresol y Plaza del Sol en la ciudad de Manta, la cual tendrá bajo su responsabilidad el desarrollo del proyecto en las etapas preliminar, que incluye estudios de comercialización, ventas y servicios de mercadeo, etapa de ejecución que incluye la construcción del edificio y locales comerciales y la etapa de asesoría en la constitución al régimen de propiedad horizontal del edificio, dotación y entrega de las diferentes unidades inmobiliarias a los compradores así como la puesta en marcha del proyecto.

8. COMPROMISOS

Al 31 de diciembre del 2004, la Compañía ha suscrito 97 contratos de promesa de compraventa por la reservación y venta de departamentos, locales comerciales, bodegas y parqueos. Los contratos constan de una cuota de reservación del 10%, cuota inicial del 50% y cuota del 40% a la entrega del bien, los valores totales del contrato se fijan de acuerdo a la superficie total del bien que se compra, al 31 de diciembre del 2004 se han recibido efectivo por US\$5,165,758 como anticipos a estos contratos, nota 5.

9. DIFERENCIAS CON REGISTROS CONTABLES Y ESTADOS FINANCIEROS

Para propósito de presentación de los estados financieros con Normas Ecuatorianas de Contabilidad al 31 de diciembre del 2004, se efectuó las siguientes reclasificaciones:

<u>Activos y Pasivos</u>	<u>Cuentas por Cobrar</u>	<u>Propiedades</u>	<u>Otros Activos</u> (U.S. dólares)	<u>Cuenta por pagar</u>	<u>Ingresos Diferidos</u>
Saldo según registros contables	1,641,616	6,072,294	(24,749)	1,335,892	6,397,811
Reversión de provisión de costos de obra no incurridos en el año		(512,209)		(512,209)	
Reclasificación a cuentas por pagar, por los anticipos recibidos por los contratos de promesa de compraventa de departamentos y locales comerciales	(1,232,053)			5,165,758	(6,397,811)
Reclasificación saldo acreedor			<u>24,749</u>	<u>24,749</u>	
Saldos según estado financiero	<u>409,563</u>	<u>5,560,085</u>		<u>6,014,190</u>	