PKF
Auditores &
Asesores Financieros

RAICES Y PROPIEDADES S.A. RAIPROSA

Informe sobre el examen de los estados financieros

Años terminados al 31 de diciembre del 2006 y 2005

DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas
RAICES Y PROPIEDADES S.A. RAIPROSA
Guayaquil, Ecuador

1. Hemos examinado los balances generales de **RAICES Y PROPIEDADES S.A. RAIPROSA,** al 31 de diciembre del 2006 y 2005, 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 con sus notas explicativas son responsabilidad de la Administración de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los mencionados estados financieros basándonos en nuestra auditoria.

2. Nuestros exámenes se efectuaron de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Auditoria. Estas normas requieren de la planeación y ejecución de una auditoria que tenga como objetivo obtener una seguridad razonable y determinar si los estados financieros se encuentran libres de errores importantes. La auditoria incluyó aquellas pruebas de los registros de contabilidad y otros procedimientos de auditoria que respaldan las transacciones registradas y su revelación en los estados financieros. La auditoria 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 auditoria efectuada establece bases razonables para nuestra opinión.

3. En nuestra opinión, los estados financieros anteriormente referidos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **RAICES Y PROPIEDADES S.A. RAIPROSA,** al 31 de diciembre del 2006 y 2005 y los resultados de sus operaciones, inversión de los accionistas y flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con los principios de contabilidad descritos en la Nota B.

PKF & Co.

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS
REGISTRO DE AUDITORES EXTERNOS
- 5 JUL 2007
Roddy Constante L.
GUAYAQUIL

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

25 de mayo del 2007
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

La sede de la casa matriz de PKF está situada en Farrington Place 20 Farrington Road Londres EC 1M 3AP, donde aparece los nombres de los socios.
PKF está autorizado y regulado por la Autoridad de Servicios Financieros para actividades de negocios de inversión.
La Asociación PKF Internacional es una asociación de firmas legalmente independientes.

RAICES Y PROPIEDADES S.A. RAIPROSA

BALANCES GENERALES

(Expresados en USDólares)

	Al 31 de diciembre del	
	2006	2005
ACTIVO		
ACTIVO CORRIENTE:		
Efectivo	55,598.20	9,004.91
Inversiones temporales (Nota C)	47,137.50	45,000.00
Cuentas por cobrar (Nota D)	5,623,174.32	5,436,661.83
Inventario (Nota E)	262,870.53	902,008.99
TOTAL DEL ACTIVO CORRIENTE	5,988,780.55	6,392,675.73
ACTIVOS FIJOS	4,403.95	3,368.82
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR LARGO PLAZO (Nota F)	1,940,943.53	1,482,546.04
OTROS ACTIVOS (Nota G)	75,236.45	48,387.61
TOTAL DEL ACTIVO	8,009,364.48	7,926,978.20
PASIVO E INVERSION DE LOS ACCIONISTAS		
PASIVO CORRIENTE:		
Documentos y cuentas por pagar (Nota H)	1,138,211.60	1,568,855.32
Porcion corriente (Nota I)	1,839,401.37	1,386,000.04
TOTAL DEL PASIVO CORRIENTE	2,977,612.97	2,954,855.36
PASIVO A LARGO PLAZO (Nota I)	3,541,357.71	3,309,999.96
PASIVOS DIFERIDOS (Nota J)	1,341,655.54	1,338,488.54
INVERSION DE LOS ACCIONISTAS (Nota K)		
Capital social	345,800.00	245,800.00
Capital en trámite		100,000.00
Reserva legal	16,679.28	16,679.28
Resultados acumulados	(213,741.02)	(38,844.94)
TOTAL INVERSION DE LOS ACCIONISTAS	148,738.26	323,634.34
TOTAL DEL PASIVO E INVERSION DE LOS ACCIONISTAS	8,009,364.48	7,926,978.20

Ing. Elvira Ortega
Gerente General

Ing. Patricia Marín
Contadora

Vea notas a los estados financieros

RAICES Y PROPIEDADES S.A. RAIPROSA

ESTADOS DE RESULTADOS

(Expresados en USDólares)

	Años terminados al 31 de diciembre del	
	2006	**2005**
INGRESOS:		
Utilidad en ventas de solares (Nota L)	865,444.64	973,971.64
Intereses (Nota M)	354,067.02	312,473.00
Otros (Nota N)	49,585.17	38,112.20
Total ingresos	1,269,096.83	1,324,556.84
GASTOS:		
Gastos de comercialización	93,075.15	135,511.11
Gastos de administración	411,406.72	369,007.20
Gastos financieros	786,028.77	588,800.49
Otros egresos	11,622.55	289.58
Total gastos	1,302,133.19	1,093,608.38
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA	(33,036.36)	230,948.46
Impuesto a la renta (Nota O)		41,116.75
(PERDIDA) UTILIDAD NETA	(33,036.36)	189,831.71

Ing. Elvira Ortega
Gerente General

Ing. Patricia Marín
Contadora

Vea notas a los estados financieros

RAÍCES Y PROPIEDADES S.A. RAIPROSA

ESTADOS DE INVERSIÓN DE LOS ACCIONISTAS

AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006 Y 2005

(Expresados en USDólares)

		Capital social	Capital en en tramite	Reserva legal	Resultados acumulados
Saldo al 1 de enero del 2005		800.00	245,000.00	400.00	(4,093.52)
Utilidad neta					189,831.71
Transferencia de utilidades a capitalizar año 2005			100,000.00		(100,000.00)
Aumento de Capital		245,000.00	(245,000.00)		
Transferencia a reserva legal año 2005				16,279.28	(16,279.28)
Desistimientos de contratos	(1)				(108,303.85)
Saldo al 1 de enero del 2006		245,800.00	100,000.00	16,679.28	(38,844.94)
Perdida neta					(33,036.36)
Aumento de Capital		100,000.00	(100,000.00)		
Desistimientos de contratos	(1)				(141,859.72)
Saldo al 31 de diciembre del 2006		345,800.00	0.00	16,679.28	(213,741.02)

(1) Corresponde a las resciliaciones de contratos de compra venta de inmuebles pactados en años anteriores.

Ing. Elvira Ortega
Gerente General

Ing. Patricia Marin
Contadora

Vea notas a los estados financieros

RAÍCES Y PROPIEDADES S.A. RAIPROSA

ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO

(Expresados en USDólares)

	Años terminados al 31 de diciembre del	
	2006	2005
CONCILIACIÓN DE LA (PERDIDA) UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO USADO EN LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
(PERDIDA) UTILIDAD NETA	(33,036.36)	189,831.71
Transacciones que no representan desembolsos de efectivo:		
Depreciación	2,431.62	1,933.01
Pasivos diferidos	3,167.00	59,415.31
Depreciación y amortizaciones	18,109.35	25,770.35
	(9,328.39)	276,950.38
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS CORRIENTES:		
Inversiones temporales	(2,137.50)	(45,000.00)
Cuentas por cobrar	(328,372.21)	(1,826,772.97)
Inventarios	639,138.46	1,704,085.09
Documentos y cuentas por pagar	(430,643.72)	(2,354,137.01)
	(122,014.97)	(2,521,824.89)
EFECTIVO NETO USADO EN LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	(131,343.36)	(2,244,874.51)
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Adquisición de activos fijos	(3,466.75)	
Otros activos	(44,958.19)	45,050.33
Efectivo neto (usado en) proveniente de las actividades de inversión	(48,424.94)	45,050.33
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Aumento del 'Pasivo a Largo Plazo	684,759.08	2,196,000.00
Cuentas por cobrar a largo plazo	(458,397.49)	(87,086.37)
Efectivo proveniente de las actividades de financiamiento	226,361.59	2,108,913.63
AUMENTO (DISMINUCIÓN) DEL EFECTIVO	46,593.29	(90,910.55)
Saldo del efectivo al inicio del año	9,004.91	99,915.46
SALDO DEL EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	55,598.20	9,004.91

Ing. Elvira Ortega
Gerente General

Ing. Patricia Marín
Contadora

Vea notas a los estados financieros

RAICES Y PROPIEDADES S.A. RAIPROSA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006 Y 2005

(Expresadas en USDólares)

A. RAICES Y PROPIEDADES S.A. RAIPROSA

La Compañía se constituyó el 9 de mayo de 2003 en la ciudad de Guayaquil, República del Ecuador. Su actividad principal es la ejecución del Proyecto Urbanístico Vista Sol, ubicado en el cantón Samborondón. Los lotes de terrenos son de propiedad de Agrícola El Batán, existe un contrato mediante el cual se autoriza a Raíces y Propiedades S.A. RAIPROSA a la venta de los lotes de terreno que ésta última recibirá en pago.

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 de dudoso cobro: Se efectúa en función a las estimaciones de la administración de la Compañía. En el 2006 la provisión se reverso debido a que la administración recupero los valores vencidos.

Inventarios: En esta cuenta se cargan todos los costos incurridos en el desarrollo de la urbanización en los terrenos del Proyecto Vista Sol. Esta cuenta disminuye a medida que se venden los terrenos recibidos como pago por el trabajo de urbanización.

Los muebles y enseres y equipos de computación 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. 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 muebles y enseres es de 10 años y de los equipos de computación 3 años.

Valores por liquidar registra la provisión de los gastos a incurrir hasta la culminación de la obra.

En cargos y gastos diferidos se registran los intereses y diferencia en cambio generados en años anteriores. Estos valores se amortizan en un período de hasta 5 años.

Los intereses por el financiamiento entregado a los clientes se contabilizan como ingresos diferidos en la cuenta "Intereses por realizar" y se registran en resultados en los vencimientos de los documentos firmados por los deudores.

Los ingresos y gastos se contabilizan por el método devengado: Los ingresos cuando se producen y los gastos cuando se causan.

RAICES Y PROPIEDADES S.A. RAIPROSA

B. PRINCIPIOS CONTABLES ECUATORIANOS (Continuación):

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

C. INVERSIONES TEMPORALES:

Corresponde a la inversión originada como garantía colateral por las deudas contraídas con el Banco Bolivariano C. A., esta durará hasta la extinción de la deuda y genera un interés del 4% anual.

D. CUENTAS POR COBRAR:

		Al 31 de diciembre del	
		2006	2005
Cuentas por cobrar - Clientes	(1)	159,656.27	100,077.99
Documentos por cobrar – Clientes	(2)	1,090,969.22	727,492.78
Compañías relacionadas	(3)	4,216,868.05	4,492,222.27
Varios deudores		155,680.78	137,568.79
		5,623,174.32	5,457,361.83
Menos: Provisión para cuentas de dudoso cobro	(4)		(20,700.00)
		5,623,174.32	5,436,661.83

(1) Corresponde a saldos por cobrar de las cuotas iniciales, por los que no se requiere la suscripción de pagarés.

(2) Corresponde a la porción corriente de los saldos a largo plazo.

(3) Ver Nota P.

(4) En el 2006 la provisión se reverso debido a que la administración recupero los valores vencidos.

E. INVENTARIOS:

		Al 31 de diciembre del	
		2006	2005
Vista Sol	(1)	38,729.17	677,867.63
Lago Sol	(2)	224,141.36	224,141.36
		262,870.53	902,008.99

(1) Incluye 2 lotes (En el 2005 23 lotes) disponibles para la venta y trueques con proveedores.

(2) Corresponde a lotes de terrenos de otra urbanización, recibidos como parte de pago de las relacionadas.

F. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR A LARGO PLAZO:

Corresponde a los documentos firmados por los clientes en respaldo de las adquisiciones de solares. A continuación del detalle:

RAICES Y PROPIEDADES S.A. RAIPROSA

F. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR A LARGO PLAZO (Continuación):

	Al 31 de diciembre del	
	2006	**2005**
Total pagarés	1,482,546.04	2,210,038.82
Mas: Ventas de solares	1,549,366.71	
Menos: Porción corriente	1,090,969.22	727,492.78
	1,940,943.53	1,482,546.04

G. OTROS ACTIVOS:

		Al 31 de diciembre del	
		2006	**2005**
Diferidos: Gastos de constitución y preoperación.		97,048.24	74,157.89
Anticipos a contratistas			0.07
Crédito año anterior		18,950.89	
Crédito fiscal		3,112.22	
		119,111.35	74,157.96
Menos: Amortización acumulada	(1)	(43,874.90)	(25,770.35)
		75,236.45	48,387.61

(1) El movimiento de esta cuenta es el siguiente:

Saldo inicial	25,770.35
Amortización	18,104.55
Saldo final	43,874.90

H. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR PAGAR:

		Al 31 de diciembre del	
			2005
Proveedores		6,707.89	368,373.61
Depósitos para futuras compras			6,300.00
Valores por liquidar	(1)		70,691.15
Retenciones por pagar		23,003.13	21,401.66
Gastos acumulados por pagar		89,444.45	107,333.34
Compañías relacionadas	(2)	881,731.96	994,755.56
Comisionistas		407.07	
Contratistas trueques		2,125.74	
Impuestos directos		33,176.62	
Valores de terceros		101,614.74	
		1,138,211.60	1,568,855.32

(1) Corresponde a la estimación de los costos a incurrir hasta la culminación de la obra.

(2) Ver Nota P.

RAICES Y PROPIEDADES S.A. RAIPROSA

I. PASIVO LARGO PLAZO:

Entidad	Saldo al 01/01/2006	Tasa de interés	Fecha Emisión	Fecha Vcmto	Adiciones	Porción corriente	Pagos	Saldo al 31/12/2006
Banco Bolivariano	427,000.00	13.50%	27/12/2005	26/12/2007		22,760.97	276,040.10 (1)	128,198.93
Banco Bolivariano		10.30%	01/12/2006	04/06/2008	500,000.00		208,535.14 (1)	291,464.86
Banco de Machala		10.00%	31/07/2006	14/06/2009	500,000.00		31,292.06 (1)	468,707.94
FLOM (*)	869,000.00	2.50%	24/07/2002	24/07/2011			(2)	869,000.00
Magister Financial (*)		15.00%	24/07/2006	24/07/2012	2,000,000.00	876,612.65	(3)	1,123,387.35
Guaranty Trust Bank (*)	3,000,000.00	14.00%	24/07/2002	24/07/2011			500,000.00 (3)	2,500,000.00
	4,296,000.00				3,000,000.00	899,373.62	1,015,867.30	5,380,759.08
Menos: Porción corriente								
	986,000.04							1,839,401.37
	3,309,999.96							**3,541,357.71**

(*) Entidades relacionadas.

(1) Corresponde a los créditos concedidos por esta institución, destinados para capital de trabajo. Urbicorsa es codeudor de las Obligaciones con el Banco Bolivariano por US$419,663.79

(2) Corresponde a saldo de la cesión de activos y pasivos.

(3) Obligación contraída, con vencimientos cada 30 meses en función de los desembolsos recibidos, el cual es destinado para capital de trabajo

J. PASIVOS DIFERIDOS:

Incluye US$515,973.71 (En el 2005 US$440,833.08) por intereses no devengados por cobrar a clientes y US$825,681.83 (En el 2005 US$897,655.46) de utilidad generada en venta de solares aún no realizada.

K. INVERSIÓN DE LOS ACCIONISTAS:

Capital social: Representan 245,800 acciones – autorizadas y emitidas al valor nominal de US$1.00 cada una.

Capital en trámite: Corresponde al registro de la capitalización de utilidades del año 2005, registrada en ese mismo ejercicio.

Reserva legal: De acuerdo con la legislación vigente en el Ecuador, la Compañía debe transferir el 10% de las utilidades liquidas y realizadas a la reserva legal, hasta completar el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para cubrir pérdidas futuras o para aumentar el capital.

Resultados acumulados: La Ley de Régimen Tributario Interno permite la amortización de las pérdidas obtenidas en el ejercicio, con las ganancias que se obtuvieran dentro de los cinco períodos impositivos siguientes, sin que exceda en cada período del 25% de dichas ganancias.

L. UTILIDAD EN VENTA DE SOLARES:

Corresponde a la diferencia entre los costos incurridos en la urbanización asignados a los solares que le corresponde a Raiprosa y el valor de los terrenos vendidos, devengado durante el ejercicio.

M. INTERESES:

Intereses devengados sobre solares financiados a clientes.

N. OTROS INGRESOS:

Corresponde a la utilidad por la entrega de un departamento de la urbanización Castelago a su relacionada Urbicor S.A.

O. IMPUESTO A LA RENTA:

El impuesto a la renta se determina sobre la base del 25% de las utilidades tributables. En el 2006 se presento perdida. Al 31 de diciembre del 2005, se determinó de la siguiente manera:

Utilidad antes de Impuesto a la Renta	230,948.46
Amortización de pérdidas tributarias	(68,155.66)
Gastos no deducibles	41,673.72
Base imponible para impuesto a la renta	204,466.52
25% Impuesto a la Renta causado US$104,466.52	26,116.75
15% Impuesto a la Renta causado US$100,000.00	15,000.00
	41,116.75
Anticipos Impuesto a la Renta	(25,019.34)
Impuesto a la renta por pagar	16,097.41

La compañía no tiene empleados en relación de dependencia

Para ese ejercicio la provisión para el impuesto a la renta se calculó a la tasa del 15% sobre la reinversión de la ganancia tributable anual y el 25% sobre el resto de las utilidades, conforme a los artículos No. 37 y 38 del Reglamento de la Ley de Régimen Tributario Interno. El artículo 23 literal b) de la Ley 2001.41 publicada en el Registro Oficial 325 del 14 de mayo del 2001 establece que las Sociedades que reinviertan sus utilidades en el país podrán obtener una reducción del 10% en la tarifa del impuesto a la renta sobre el monto reinvertido, sobre esos montos el impuesto se disminuirá al 15%.

P. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS:

Se consideran partes relacionadas a las compañías con accionistas comunes, con participación accionaría significativa en la Compañía o en las que se tenga poder de decisión. A continuación un detalle de los saldos con partes relacionadas:

RAICES Y PROPIEDADES S.A. RAIPROSA

P. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS (Continuación):

Compañías relacionadas		Por cobrar 2006	Por cobrar 2005	Por pagar 2006	Por pagar 2005
Urbicor		642,587.81	812,180.05		
Serpred		655,989.70	655,989.70		
Mastilcorp		727,351.59	703,751.37		
Terrabienes	(1)	1,366,543.08	1,771,508.99		
Terrahogar	(1)	483,656.57	512,288.86		
Nefycorp		1,000.00			
Intermop		39,503.30			
Pluimue		300,236.00			
Constructora Nuevo Centro				436,683.32	444,301.32
ABP Services					38,712.26
ABP (Bolulders)					12,978.00
Benconacor				445,048.64	498,763.94
Otras			36,503.30		0.04
Total relacionadas		4,216,868.05	4,492,222.27	881,731.96	994,755.56

(1) Estos saldos se originan por la transferencia de los solares, para la edificación de viviendas y su venta directa a clientes.

Estos saldos se originan en operaciones de compensación y crédito, no tienen fechas definidas de vencimiento ni generan intereses.

Q. CONVENIO DE ASOCIACIÓN:

Raiprosa es la encargada de ejecutar el Proyecto Urbanístico Vista Sol en cuanto se refiere a infraestructura y construcción. Los lotes de terreno que conforman esa urbanización son de propiedad de la Compañia Agrícola El Batán. Ambas suscribieron un convenio de Asociación en el cual se autoriza a Raiprosa efectúe la venta de los lotes de terrenos. La distribución de terrenos se efectúa el 36% para el Batán y el 64% para Raiprosa. Los costos causados en la urbanización se cargan a los terrenos que le corresponden a Raiprosa.

R. EVENTOS SUBSECUENTES:

El 5 de febrero del 2007, se celebro el Acta de compensación de cuentas en la cual, Benconacor S.A. asume las deudas que mantiene Serpred S.A. por US$655,989.70.