

CPA. Ángel Preciado Q.

Av. Del Ejercito 707 y Nueve de octubre
1er piso, of. D Telf. 2398260
Email ap_cpa@hotmail.com
Guayaquil - Ecuador

AUDITOR INDEPENDIENTE

Controlcorp S.A.

*Estados Financieros por los Años
Terminados el 31 de Diciembre del 2005 y
2004 y Opinión del Auditor Independiente*



CONTROLCORP S.A.

Estados Financieros Auditados

Por los Años Terminados el 31 de Diciembre del 2005 y 2004

Contenido

OPINIÓN DEL AUDITOR INDEPENDIENTE	3
BALANCES GENERALES.....	4
ESTADOS DE RESULTADOS.....	5
ESTADOS DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO	6
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO	7
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS.....	8
NOTA 1 - DESCRIPCIÓN DE ACTIVIDADES.....	8
NOTA 2 - RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS	8
<i>Efectivo y equivalentes de efectivo.....</i>	<i>8</i>
<i>Inventarios.....</i>	<i>8</i>
<i>Activos Fijos.....</i>	<i>9</i>
<i>Registros contables y unidad monetaria.....</i>	<i>9</i>
<i>Conversión de Estados Financieros.....</i>	<i>9</i>
<i>Reconocimiento de Ingresos y Gastos.....</i>	<i>10</i>
<i>Impuesto a la Renta.....</i>	<i>10</i>
<i>Reserva de Capital.....</i>	<i>10</i>
NOTA 3 – ÍNDICE DE PRECIOS AL CONSUMIDOR	10
NOTA 4 - CUENTAS POR COBRAR.....	10
NOTA 5 – INVENTARIOS	11
NOTA 6 - PROPIEDADES Y EQUIPO	11
NOTA 7 – OTROS ACTIVOS.....	11
NOTA 8 – CUENTAS POR PAGAR	11
NOTA 9 – IMPUESTOS POR PAGAR.....	12
NOTA 10 – PASIVO A LARGO PLAZO.....	12
NOTA 11 – PATRIMONIO DE ACCIONISTAS	13
<i>Capital Social.....</i>	<i>13</i>
<i>Aporte para futuro aumento de capital.....</i>	<i>13</i>
<i>Reserva de Capital.....</i>	<i>13</i>
<i>Deficiencia Patrimonial.....</i>	<i>13</i>
NOTA 12 – EVENTOS SUBSECUENTES.....	13
MOVIMIENTO DE LAS CUENTAS DE PROPIEDADES Y EQUIPO.....	14



CPA. Ángel Preciado Q.

Av. Del Ejercito 707 y Nueve de octubre
1er piso, of. D Telf. 2398260
Email ap_cpa@hotmail.com
Guayaquil - Ecuador

Auditor Independiente

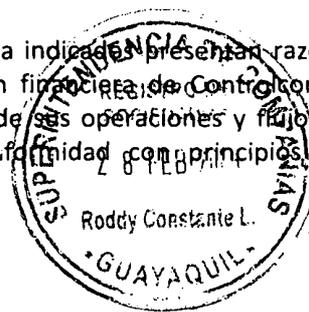
Opinión del Auditor Independiente

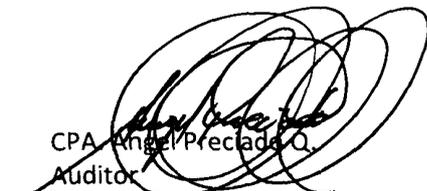
*A los Accionistas y Directores
de Controlcorp S.A.*

He auditado los balances generales de Controlcorp S.A., al 31 de Diciembre del 2005 y 2004, y los correspondientes estados de resultados, de evolución del patrimonio y flujos de caja por los años terminados en esas fechas. Estos estados financieros son responsabilidad de la Administración de la Compañía. Mi responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre dichos estados financieros basados en mi auditoria.

Efectué la auditoria de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas. Estas normas requieren que planifique y ejecute las auditorias para obtener una seguridad razonable de que los estados financieros están libres de manifestaciones erróneas importantes. Una auditoria incluye examinar, sobre una base de pruebas la evidencia que sustenta las cantidades y revelaciones en los estados financieros. Una auditoria también incluye la evaluación de los principios de contabilidad usados y las estimaciones significativas hechas por la Administración, así como la evaluación de la presentación de los estados financieros en conjunto. Considero que mi auditoria proporciona una base razonable para mi opinión.

En mi opinión los estados financieros arriba indicados ~~presentan~~ ^{presentan} razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera de Controlcorp S.A., al 31 de Diciembre del 2005 y 2004, los resultados de las operaciones y flujos de caja por los años terminados en esas fechas, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados.




CPA Ángel Preciado Q.
Auditor
SC-RNAE-2 No. 510

Diciembre 28 del 2007

CONTROLCORP S.A.

Balances Generales

Al 31 de Diciembre del 2005 y 2004

	Notas	Diciembre 31	
		2005	2004
(Expresado en US Dólares)			
Activo			
Activos Corrientes:			
Caja y bancos		78,778.75	41,446.96
Cuentas por cobrar	4	198,214.87	1,258,485.74
Inventarios	5	1,181,101.35	742,978.09
Gastos anticipados		924.80	924.80
Total Activos Corrientes		1,459,019.77	2,043,835.59
Cuentas por Cobrar a Largo Plazo	4	122,636.77	1,627,596.65
Propiedades y Equipo	6		
Instalaciones		2,965.63	2,965.63
Equipos de construcción		7,922.61	9,788.00
Muebles y equipos de oficina		2,692.93	2,692.93
		13,581.17	15,447.56
Menos, depreciación acumulada		(11,605.98)	(10,115.66)
Propiedades y Equipo, neto		1,975.19	5,331.90
Otros Activos	7	245.92	13,006.75
Total Activos		1,583,877.65	3,689,770.89
Pasivo			
Pasivos Corrientes:			
Cuentas por pagar	8	187,105.62	424,898.02
Impuestos por pagar	9	(75.04)	100.05
Porción corriente del pasivo a largo plazo	10	-	465,516.52
Total Pasivos Corrientes		187,030.58	890,514.59
Pasivo a Largo Plazo	10	1,381,452.24	3,270,436.83
Patrimonio de Accionistas	11		
Capital social		2,000.00	2,000.00
Aporte para futuro aumento de capital		1,262,319.52	341,583.52
Reserva de capital		2,828,351.18	2,828,351.18
Pérdidas acumuladas		(4,077,275.87)	(3,643,115.23)
Total Patrimonio de Accionistas		15,394.83	(471,180.53)
Total Pasivos y Patrimonio de Accionistas		1,583,877.65	3,689,770.89

CONTROLCORP S.A.

Estados de Resultados

Por los Años Terminados el 31 de Diciembre del 2005 y 2004

	Diciembre 31	
	2005	2004
	(Expresado en US Dólares)	
Ventas Netas	372,351.08	1,380,598.48
Costo de Venta	409,754.69	1,091,141.86
Utilidad bruta	(37,403.61)	289,456.62
Gastos de operación:		
Ventas	188.89	426.72
Generales y administrativos	66,025.25	184,764.88
Depreciaciones y amortizaciones	1,490.32	1,544.64
Total gastos de operación	67,704.46	186,736.24
Utilidad en operación	(105,108.07)	102,720.38
Otros ingresos y (egresos):		
Intereses, neto	(277,277.79)	(152,644.90)
Otros ingresos misceláneos	(51,774.78)	(71,681.59)
Total otros ingresos y egresos	(329,052.57)	(224,326.49)
Pérdida Neta	(434,160.64)	(121,606.11)

CONTROLCORP S.A.

Estados de Evolución del Patrimonio

Por los Años Terminados el 31 de Diciembre del 2005 y 2004

	Capital Social	Aporte para Futuro Aumento de Capital	Reserva de Capital	Pérdidas Acumuladas	Total
(Expresado en US Dólares)					
Saldos a Diciembre 31 del 2003	2,000.00	341,583.52	2,828,351.18	(3,952,207.68)	(780,272.98)
Absorción de pérdidas				430,698.56	430,698.56
Resultado del ejercicio				(121,606.11)	(121,606.11)
Saldos a Diciembre 31 del 2004	2,000.00	341,583.52	2,828,351.18	(3,643,115.23)	(471,180.53)
Aporte de accionistas		920,736.00			920,736.00
Resultado del ejercicio				(434,160.64)	(434,160.64)
Saldos a Diciembre 31 del 2005	2,000.00	1,262,319.52	2,828,351.18	(4,077,275.87)	15,394.83

CONTROLCORP S.A.

Estados de Flujos de Efectivo

Por los Años Terminados el 31 de Diciembre del 2005 y 2004

	Diciembre 31	
	2005	2004
	(Expresado en US Dólares)	
Flujo de Efectivo de Actividades de Operación:		
Pérdida neta	<u>(434,160.64)</u>	<u>(121,606.11)</u>
Ajustes para reconciliar la utilidad neta con los fondos netos provenientes de actividades de operación:		
Depreciaciones	1,490.32	1,544.64
Cambios en cuentas por cobrar	2,565,230.75	(946,721.12)
Cambios en inventarios	(438,123.26)	812,544.66
Cambios en gastos anticipados	0.00	(138.03)
Cambios en cuentas por pagar	(237,792.40)	(152,255.57)
Cambios en pasivos acumulados	0.00	(31,500.92)
Cambios en impuestos por pagar	<u>(175.09)</u>	<u>(1,976.61)</u>
	<u>1,890,630.32</u>	<u>(318,502.95)</u>
Efectivo neto usado en actividades de operación	1,456,469.68	(440,109.06)
Flujo de Efectivo de Actividades de Inversión:		
Adquisición de activos fijos	0.00	(17,011.55)
Activos dados de baja	1,866.39	28,402.85
Disminución a cargos diferidos	<u>12,760.83</u>	<u>(6,632.40)</u>
Efectivo neto proveniente de actividades de inversión	14,627.22	4,758.90
Flujo de Efectivo de Actividades Financieras:		
Absorción de pérdidas		430,698.56
Aporte de accionistas	920,736.00	
Obligaciones a largo plazo	<u>(2,354,501.11)</u>	<u>(118.10)</u>
Efectivo neto usado en actividades financieras	<u>(1,433,765.11)</u>	<u>430,580.46</u>
Incremento de efectivo y equivalente de efectivo	37,331.79	(4,769.70)
Efectivo y equivalente de efectivo al inicio del año	41,446.95	46,216.65
Efectivo y equivalente de efectivo al final de año	<u>78,778.74</u>	<u>41,446.95</u>

CONTROLCORP S.A.

Notas a los Estados Financieros

Por los Años Terminados el 31 de Diciembre del 2005 y 2004

Nota 1 - Descripción de Actividades

La Compañía está constituida en Ecuador desde 1996 y su actividad de acuerdo con su objeto social es: a) la compra, venta, permuta, arrendamiento y administración de propiedades inmuebles; b) la construcción y mantenimiento de toda clase de viviendas, edificios, centros comerciales, residencias, condominios y bienes inmuebles en general; carreteras y caminos y proyectos de desarrollo urbano o rural, para lo cual podrá celebrar contratos con empresas privadas, públicas y semipúblicas y c) representar a empresas nacionales e internacionales, comerciales, agropecuarias, industriales y de servicios.

La Compañía promueve la urbanización Santa María de Casa Grande, en la vía La Puntilla – Pascuales, a la altura del Km. 12,8 aproximadamente. A la fecha de emisión de los estados financieros adjuntos, la urbanización se encuentra vendida en su totalidad.

Nota 2 - Resumen de Políticas Contables Significativas

Las políticas de contabilidad que sigue la compañía están de acuerdo con los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en el Ecuador (Normas Ecuatorianas de Contabilidad NEC), los cuales requieren que la Gerencia efectúe ciertas estimaciones y utilice ciertos supuestos, para determinar la valuación de algunas de las partidas incluidas en los estados financieros, y para efectuar las revelaciones que se requiere presentar en los mismos. Aún cuando pueden llegar a diferir de su efecto final, la Gerencia considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en las circunstancias.

Actualmente, se encuentra en estudio la adopción de varias Normas Internacionales de Contabilidad (NIC), que se espera tengan vigencia para los años fiscales que terminen el 31 de diciembre de 2005, o después. En aquellas situaciones específicas que no estén consideradas por las NEC, se recomienda que las NIC provean los lineamientos a seguirse como principios de contabilidad en el Ecuador.

Las principales políticas de contabilidad son las siguientes:

Efectivo y equivalentes de efectivo

Incluye efectivo y depósitos en bancos.

Inventarios

Etapa terminada al costo promedio de construcción del área útil vendible, etapa el proceso al costo acumulado de construcción. Los costos están reexpresados y convertidos a US dólares de acuerdo con la NEC 17. Los costos reexpresados no exceden al valor de mercado.

Activos Fijos

Los activos fijos están registrados al costo de adquisición reexpresado y convertido a US dólares de acuerdo con la NEC No. 17, (ver Nota 6).

Las provisiones para depreciación se cargan a los resultados del año y se calculan bajo el método de línea recta y las tasas de depreciación están basadas en la vida útil probable de los bienes, como sigue:

Tasa anual de depreciación	
Instalaciones	20%
Equipo de construcción	10%
Vehículos	10%
Muebles y enseres	5% - 10%
Equipo de computación	33%

El costo y la depreciación acumulada de los activos vendidos o retirados son rebajados de las cuentas correspondientes cuando se produce la venta o el retiro y el resultado es registrado en el periodo en que se causa. Los gastos de mantenimiento y reparación son registrados en los resultados del periodo y las mejoras o reparaciones que extienden la vida útil o incrementan la capacidad productiva se capitalizan.

Registros contables y unidad monetaria

Los registros contables de la compañía se llevan en dólares de E.U.A., que es la moneda de curso legal adoptada en el Ecuador desde el año 2000.

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), las cuales se basan en el costo histórico modificado para inventarios, propiedades y equipo, cargos diferidos y patrimonio de los accionistas de acuerdo con los lineamientos definidos en la NEC No. 17 "Conversión de Estados Financieros para Efectos de Aplicar el Esquema de Dolarización".

Conversión de Estados Financieros

Al 31 de diciembre del 2005, los saldos de las partidas no monetarias de activos y pasivos y del patrimonio han sido corregidos y convertidos a US dólares de acuerdo con la Norma Ecuatoriana de Contabilidad No. 17, incluyó la aplicación de ajustes contables como sigue:

- Ajuste integral por inflación de los activos y pasivos no monetarios y del patrimonio (excepto la cuenta de reexpresión monetaria) a Marzo 31 del 2000.
- Ajuste de los activos y pasivos no monetarios y del patrimonio (excepto la cuenta de reexpresión monetaria) para corregir el efecto de la brecha entre las tasas de inflación y devaluación, desde Diciembre 31 de 1991 (fecha de origen) hasta Diciembre 31 de 1999 (fecha de inicio del periodo de transición).
- Ajuste de los activos y pasivos no monetarios y del patrimonio (excepto la cuenta de reexpresión monetaria) para corregir el efecto de la brecha entre las tasas de inflación y devaluación, desde Diciembre 31 de 1999 hasta Marzo 31 del 2000 (fecha de transición).
- Reajuste del valor de los activos no monetarios, determinados mediante la aplicación de los procedimientos mencionados, a los valores de mercado o de reposición, en caso de ser inferiores.

- Conversión a dólares estadounidenses de los saldos determinados conforme los procedimientos precedentes y de las demás cuentas del activo, pasivo y patrimonio a la tasa de cambio de S/. 25.000 por US\$ 1.00 definido oficialmente.

Los ajustes fueron registrados contra la cuenta reexpresión monetaria del patrimonio cuando estos corrigen el efecto de brecha entre la inflación y devaluación acumulada hasta al 31 de diciembre de 1999 y en la cuenta Resultado por exposición a la inflación en el estado de resultados, cuando se trata de corrección por inflación y corrección por brecha entre la inflación y la devaluación durante los tres primeros meses del 2000.

Reconocimiento de Ingresos y Gastos

Las ventas son reconocidas como ingresos del periodo cuando se firma el contrato privado de reservación. El costo de venta de las obras en proceso es registrado al costo incurrido más el costo estimado por incurrir del área útil vendida. El costo estimado por incurrir es acreditado como pasivo diferido hasta la liquidación de la obra.

En junio 18 del 2004 fueron adquiridos 14.187,18 mts² de terrenos urbanizados a Yekkatte S.A. los cuales fueron posteriormente vendidos en competencia con precios de ventas más bajos ofertados por la AGD (Agencia de Garantía de Depósitos) en la misma urbanización. La AGD aceptó como fórmula de pago los Certificados de Depósitos a la par aun cuando los compradores de terrenos los adquirirían en el mercado con descuento de hasta el 50%. Como consecuencia la compañía se vio afectada con una pérdida bruta de US\$ 372.205.

Impuesto a la Renta

De acuerdo con los resultados al 31 de Diciembre del 2005 y 2004, la Compañía no está sujeta al pago de impuesto a la renta en estos periodos.

Reserva de Capital

Según los promulgados de la NEC No. 17, los ajustes por inflación y los ajustes por corrección de brecha entre la inflación y la devaluación de las cuentas de capital y reservas deben ser registrados en la cuenta "Reserva por Revalorización del Patrimonio" para posteriormente y en conjunto con el saldo de la "Reexpresión Monetaria", ser transferidos a Reserva de Capital.

Nota 3 – Índice de Precios al Consumidor

De acuerdo con el Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC), el índice nacional de precios al consumidor ha variado en los siguientes porcentajes:

Año terminado Diciembre 31	Porcentaje de variación
2002	9%
2003	6%
2004	2%
2005	3%

Nota 4 - Cuentas por Cobrar

Al 31 de diciembre de 2005 y 2004, las cuentas por cobrar se conformaban de la siguiente manera:

	Diciembre 31	
	2005	2004
	(Expresado en US Dólares)	
Clientes	215,438.02	2,859,225.76
Menos, porción no corrier.te	(122,636.77)	(1,627,596.65)
Subtotal	92,801.25	1,231,629.11
Relacionadas	101,793.19	23,256.17
Otras	3,620.43	3,600.46
Total	198,214.87	1,258,485.74

Por razones prácticas, la Administración de la Compañía no ha constituido una provisión para cuentas incobrables, debido principalmente a pérdidas recurrentes y la naturaleza del negocio en donde las dificultades de pago se resuelven con devoluciones.

Nota 5 – Inventarios

Al 31 de diciembre de 2005 y 2004, los inventarios se formaban de la siguiente manera:

	Diciembre 31	
	2005	2004
	(Expresado en US Dólares)	
Terrenos	686,075.18	698,213.81
Terrenos urbanizados	495,026.17	44,764.28
Total	1,181,101.35	742,978.09

Nota 6 - Propiedades y Equipo

Al 31 de diciembre de 2005 y 2004, el saldo de propiedad, planta y equipo estaba formado de la siguiente manera:

	Diciembre 31	
	2005	2004
	(Expresado en US Dólares)	
Saldo al inicio del periodo	5,331.90	18,267.84
Adiciones	0.00	17,011.55
Depreciaciones	(1,490.32)	(1,544.64)
Ventas, transferencias y/p retiros	(1,866.39)	(28,402.85)
Saldo al final del periodo	1,975.19	5,331.90

El detalle de los movimientos de las propiedades, planta y equipo están incluidos en la página 14.

Nota 7 – Otros Activos

Al 31 de diciembre de 2005, otros activos están formados por depósitos en garantía y al 31 de diciembre del 2004 corresponde principalmente a inversión en obras de arte (cuadros).

Nota 8 – Cuentas por Pagar

Al 31 de diciembre de 2005 y 2004, las cuentas por pagar se conformaban de la siguiente manera:

	Diciembre 31	
	2005	2004
	(Expresado en US Dólares)	
Comerciales	34,870.20	179,925.00
Relacionadas	106,301.54	204,781.54
Otras	45,933.88	40,191.48
Total	187,105.62	424,898.02

Compañías relacionadas esta r representado principalmente por la adquisición de las villas 36 y 63 a Etinar C.<Ltda.

Nota 9 – Impuestos por Pagar

Al 31 de diciembre de 2005 y 2004, impuestos por pagar se conformaban de la siguiente manera:

	Diciembre 31	
	2005	2004
	(Expresado en US Dólares)	
Retenciones en la fuente	(69.04)	83.71
IVA retenido	(6.00)	16.34
Total	(75.04)	100.05

Situación fiscal - La compañía ha sido fiscalizada hasta 1996 quedando los libros por los ejercicios del 2001 al 2005 a disposición de las autoridades tributarias

Retenciones en la fuente e IVA retenido, corresponden a retenciones de impuestos efectuadas por la Compañía de acuerdo con la Ley de Régimen tributario Interno, las cuales son declaradas y canceladas mensualmente ante las autoridades tributarias.

La Compañía tiene un crédito tributario pendiente de reclamar por US\$ 924,80, el cual se incluye en los gastos anticipados.

Nota 10 – Pasivo a Largo Plazo

Al 31 de Diciembre del 2005 y 2004, el pasivo a largo plazo está compuesto por préstamos sobre firmas con Magister Financial Corp., cuyos vencimientos son como sigue:

Magister Financial Corp

Préstamos sobre firmas con vencimiento en julio 31 del 2005 e interés del 12% anual, reajutable trimestralmente	-	2,380,953.35
Préstamos sobre firmas con vencimiento en abril 30 del 2007 e interés del 14% anual, reajutable trimestralmente	-	1,355,000.00
Préstamo sobre firma con vencimiento en Julio 30 del 2007 e interés del 14%	1,381,452.24	-
	<u>1,381,452.24</u>	<u>3,735,953.35</u>
Menos, porción corriente	0.00	(465,516.52)
Total	1,381,452.24	3,270,436.83

Nota 11 – Patrimonio de Accionistas

Capital Social

Ai 31 de Diciembre del 2005 y 2004, el capital social está representado por 2.000 acciones ordinarias de \$1,00 de valor nominal unitario.

Aporte para futuro aumento de capital

Representa la cesión de derechos sobre cuentas por cobrar a la Corporación Zamborondón de propiedad de un accionista de la Compañía cedida en favor de la Compañía por \$ 920,736.00

Reserva de Capital

Representa la reserva por revalorización del patrimonio y la reexpresión monetaria transferida a esta cuenta según lo dispuesto en la NEC No. 17 (ver Nota 1).

Deficiencia Patrimonial

De acuerdo con las representaciones de la administración de la Compañía, durante el ejercicio 2005 se hará una convocatoria a los accionistas para sugerir la resolución al déficit patrimonial al 31 de diciembre del 2004 de US\$ 471.180 Estas sugerencias son:

- Efectuar una aporte de los accionistas para cubrir la deficiencia patrimonial, o
- Efectuar la compensación de obligaciones con los accionistas por igual valor

A la fecha de emisión de los estados financieros adjuntos, la junta general extraordinaria de accionistas no se ha reunido para adoptar la correspondiente resolución.

Los estados financieros adjuntos no incluyen ajustes relacionados a una posible resolución de los accionistas.

Nota 12 – Eventos Subsecuentes

Entre el 31 de Diciembre del 2005 y la fecha de emisión de los estados financieros (Diciembre 28 del 2007) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros

CONTROLCORP S.A.

Movimiento de las Cuentas de Propiedades y Equipo

Años Terminados el 31 de Diciembre del 2005 y 2004

	Saldos iniciales	Adiciones	Ventas, transferencias y/o retiros	Saldos Finales
	(Expresado en US Dolares)			
Periodo 2004				
Inmuebles	11,391.37	1.00	(11,392.37)	0.00
Instalaciones	2,965.63	3,206.78	(3,206.78)	2,965.63
Equipo de construcción	9,788.00	0.00	0.00	9,788.00
Vehículos	14,271.54	0.00	(14,270.54)	1.00
Muebles y equipos de oficina	2,692.93	13,803.77	(13,803.77)	2,692.93
Equipo de computación	3,591.81	0.00	(3,591.81)	0.00
	44,701.28	17,011.55	(46,265.27)	15,447.56
Menos depreciación acumulada	(26,433.44)	(1,544.64)	17,862.42	(10,115.66)
Total	18,267.84	15,466.91	(28,402.85)	5,331.90
Periodo 2005				
Instalaciones	2,965.63	0.00	0.00	2,965.63
Equipo de construcción	9,788.00	0.00	(1,865.39)	7,922.61
Muebles y equipos de oficina	2,692.93	0.00	0.00	2,692.93
	15,447.56	0.00	(1,866.39)	13,581.17
Menos depreciación acumulada	(10,115.66)	(1,490.32)	0.00	(11,605.98)
Total	5,331.90	(1,490.32)	(1,866.39)	1,975.19