

CONSTRUCTORA Y URBANIZADORA URBALAND S. A.

**ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2009 Y 2008
E INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES	1
ESTADOS FINANCIEROS	
Balances Generales	2
Estados de Resultados	3
Estados de Cambios en el Patrimonio	4
Estados de Flujos de Efectivo	5
Notas a los Estados Financieros	6



PROFESIONALES Y SERVICIOS PROFISER C. LTDA.

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de
CONSTRUCTORA Y URBANIZADORA URBALAND S.A.
Guayaquil, Ecuador

Introducción

1. Hemos auditado los estados financieros de **Constructora y Urbanizadora Urbaland S.A.**, que comprenden los balances generales al 31 de diciembre de 2009 y 2008, y los correspondientes estados de resultados, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, así como las notas explicativas a los estados financieros.

Responsabilidad de la administración sobre los estados financieros

2. La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con normas ecuatorianas de contabilidad. Esta responsabilidad incluye: el diseño, implementación y mantenimiento de controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de estados financieros que no contengan distorsiones importantes, debido a fraude o error; selección y aplicación de políticas contables apropiadas; y, la determinación de estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias.

Responsabilidad de los Auditores

3. Nuestra responsabilidad es la de expresar una opinión sobre los estados financieros adjuntos, basados en nuestras auditorías. Nuestras auditorías fueron efectuadas de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría, las cuales requieren que cumplamos con requerimientos éticos, planifiquemos y realicemos una auditoría para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen distorsiones importantes.

Una auditoría comprende la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y las revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, que incluye la evaluación del riesgo de que los estados financieros contengan distorsiones importantes, debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes de la Compañía, para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría de acuerdo con las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también incluye la evaluación de si los principios de contabilidad aplicados y si



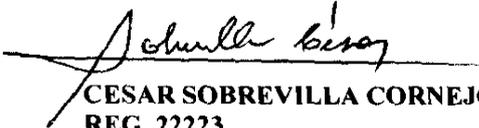
las estimaciones contables realizadas por la administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

4. En nuestra opinión, los estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **Constructora y Urbanizadora Urbaland S.A.** al 31 de diciembre de 2009 y 2008, los resultados de sus operaciones y flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con normas ecuatorianas de contabilidad.

PROFESIONALES Y SERVICIOS PROFISER C.LTDA.
SC- RNAE 236


CESAR SOBREVILLA CORNEJO
REG. 22223

Guayaquil, 9 de abril de 2010



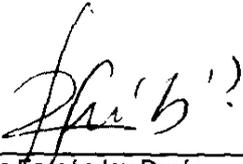
CONSTRUCTORA Y URBANIZADORA URBALAND S. A.

BALANCES GENERALES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2009 Y 2008
(Expresado en dólares de E.U.A.)

	<u>2.009</u>	<u>2.008</u>
ACTIVOS		
ACTIVOS CORRIENTES:		
Caja y bancos	31.130	263.745
Cuentas por cobrar (Nota 3)	266.053	1.272.073
Inventarios (Nota 4)	2.382.014	2.168.264
Gastos anticipados	441	2.067
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	<u>2.679.638</u>	<u>3.706.149</u>
ACTIVO FIJO (Notas 5)	24.692	39.492
TOTAL ACTIVOS	<u><u>2.704.330</u></u>	<u><u>3.745.641</u></u>
PASIVOS Y PATRIMONIO		
PASIVOS CORRIENTES:		
Cuentas por pagar (Nota 6)	436.707	1.575.763
Impuestos por pagar (Nota 7)	2.933	4.102
Pasivos acumulados (Nota 8)	16.071	25.358
Vencimiento corriente de pasivo a largo plazo (Nota 9)	-	1.090.000
TOTAL PASIVOS CORRIENTES	<u>455.710</u>	<u>2.695.223</u>
PASIVO A LARGO PLAZO (Nota 9)	<u>1.719.515</u>	<u>874.582</u>
PATRIMONIO		
Capital suscrito (Nota 10)	800	800
Aporte para futura capitalización (Nota 11)	312.842	-
Reserva legal (Nota 12)	400	400
Reserva de capital (Nota 13)	8.901	8.901
Reserva especial (Nota 14)	165.736	46.806
Utilidades acumuladas	40.425	118.929
TOTAL PATRIMONIO	<u>529.104</u>	<u>175.836</u>
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	<u><u>2.704.330</u></u>	<u><u>3.745.641</u></u>

Ver notas a los estados financieros

100


Ing. Roberto Fernández Durán
Gerente General

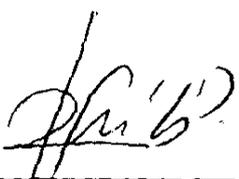

CPA. Laura Vasquez
Contador General

CONSTRUCTORA Y URBANIZADORA URBALAND S. A.

**ESTADOS DE RESULTADOS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2009 Y 2008
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	<u>2.009</u>	<u>2.008</u>
VENTAS NETAS	747.677	2.098.023
COSTO DE VENTAS	507.249	1.801.992
UTILIDAD BRUTA	<u>240.428</u>	<u>296.031</u>
GASTOS DE OPERACIÓN:		
Administrativos y generales	161.356	165.907
Financieros	-	30.593
Depreciación	14.800	21.433
TOTAL	<u>176.156</u>	<u>217.933</u>
UTILIDAD DE OPERACIÓN	64.272	78.098
OTROS INGRESOS (Nota 14)	-	52.919
UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACIÓN TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA	64.272	131.017
Participación trabajadores	9.868	20.085
Impuesto a la renta	13.979	28.454
TOTAL	<u>23.847</u>	<u>48.539</u>
UTILIDAD NETA	<u>40.425</u>	<u>82.478</u>

Ver notas a los estados financieros


Ing. Roberto Fernández Durán
Gerente General


CPA. Laura Vázquez
Contador General

CONSTRUCTORA Y URBANIZADORA URBALAND S. A.

**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2009 Y 2008
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	Capital Suscrito	Aporte Futura Capitalización	Legal	Reservas De Capital	Especial	Utilidades Acumuladas
Diciembre 31 de 2007	800		400	8.901	46.806	36.451
Utilidad neta						82.478
Diciembre 31 de 2008	<u>800</u>	<u>-</u>	<u>400</u>	<u>8.901</u>	<u>46.806</u>	<u>118.929</u>
Apropiación					118.929	(118.929)
Aporte futura capitalización (Nota 11)		312.842				
Utilidad neta						40.425
Diciembre 31 de 2009	<u>800</u>	<u>312.842</u>	<u>400</u>	<u>8.901</u>	<u>165.735</u>	<u>40.425</u>

Ver notas a los estados financieros



107
Ing. Roberto Fernández Durán
Gerente General



CPA. Laura Vasquez
Contador General

CONSTRUCTORA Y URBANIZADORA URBALAND S. A.

**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2009 Y 2008
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	<u>2.009</u>	<u>2.008</u>
FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDAD DE OPERACIÓN:		
Utilidad neta	40.425	82.478
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto (utilizado en) proveniente de actividades de operación		
Depreciación de activo fijo	14.800	21.433
	<u>55.225</u>	<u>103.911</u>
CAMBIOS NETOS EN ACTIVOS Y PASIVOS		
<i>(Aumento) disminución:</i>		
Cuentas por cobrar	1.006.020	1.069.918
Inventarios	(213.750)	1.505.009
Gastos anticipados	1.626	61
<i>Aumento (disminución):</i>		
Cuentas por pagar	(1.139.056)	(1.128.771)
Impuestos por pagar	(1.169)	(3.143)
Pasivos acumulados	(9.287)	(4.639)
Efectivo neto (utilizado en) proveniente de actividades de operación	<u>(300.392)</u>	<u>1.542.346</u>
FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Venta de activo fijo	-	38.952
FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Cancelación préstamos del exterior	(1.090.000)	(1.400.000)
Préstamos del exterior	772.000	-
Partes relacionadas	72.933	-
Aportes para futura capitalización	312.842	-
Efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de financiamiento	<u>67.775</u>	<u>(1.400.000)</u>
(DISMINUCIÓN) AUMENTO NETO DE EFECTIVO	(232.617)	181.298
EFFECTIVO AL INICIO DEL AÑO	263.745	82.447
EFFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	<u>31.130</u>	<u>263.745</u>

Ver notas a los estados financieros


Ing. Roberto Fernández Durán
Gerente General


CPA. Laura Vázquez
Contador General

CONSTRUCTORA Y URBANIZADORA URBALAND S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2009 Y 2008 (Expresado en dólares de E.U.A.)

Nota 1 - Operaciones

La Compañía fue constituida el 30 de Julio de 1998 en Guayaquil - Ecuador e inscrita el 2 de Septiembre de ese mismo año en el Registro Mercantil. Su actividad principal es la construcción de obras civiles tanto de la edificación de condominios como de la infraestructura urbana de la Urbanización sobre los terrenos con lotes multifamiliares propiedad de la compañía Promotora e Inmobiliaria Investland C. Ltda ubicados en el conjunto residencial Bosques de Castilla, situado en el Km 1,5 de la vía a Samborondón.

El programa se construye en dos etapas, la integraran 23 y 22 edificios, respectivamente, de seis departamentos cada uno, con un área mínima de construcción de 174 metros cuadrados.

Promociona y vende el proyecto de oficinas y locales comerciales denominado Samborondón Business Center (SBC), el cual está ubicado en el km 1,5 vía La Puntilla Samborondón.

Nota 2 - Resumen de Principales Políticas Contables

La compañía mantiene sus registros contables en dólares de los Estados Unidos de América de acuerdo con normas ecuatorianas de contabilidad (NEC), las 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 requieren presentarse. 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.

Las principales políticas contables se resumen a continuación:

Reconocimientos de Ingresos

Los ingresos por venta de inmuebles se registran en los resultados del período en que se firman las escrituras, pues en ese momento se da la transferencia del título legal y el traspaso de la posesión al comprador. El costo de la obra vendida se determina en base al costo incurrido más el costo estimado por incurrir sobre el área útil vendida.

Inventarios

Las edificaciones se determinan en base al costo de construcción y gastos financieros relativos, hasta la fecha de terminación de las obras

Activo Fijo

Está registrado al costo de adquisición. El costo de reparación y mantenimiento, incluyendo la reposición de partidas menores se carga a los resultados del año a medida que se incurren. 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 probable de los bienes, 5% para edificaciones, 10 % para muebles y enseres, y maquinaria y equipo, 20% para vehículos y 33% para equipos de computación y software.

Participación a Trabajadores

La participación a trabajadores se carga a los resultados del año y se calcula aplicando el 15% sobre las utilidades impositiva de la compañía.

Nota 2 - Resumen de Principales Políticas Contables (Cont.)

Impuesto a la Renta

Impuesto a la renta se carga a los resultados del año por el método del impuesto a pagar.

Adopción de Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)

La Superintendencia de Compañías estableció un cronograma de aplicación para el proceso de conversión e implementación de las (NIIF) a partir del año 2010, 2011 y 2012, estableciendo como año de transición el año inmediato anterior según corresponda.

De acuerdo con esta disposición, la compañía deberá sujetarse a este cambio a partir del 1 de enero de 2011 considerando como período de transición el año 2010, los ajustes que se efectúen al término del período de transición el 31 de diciembre de 2010 deberán contabilizarse el 1 de enero de 2011.

Nota 3 - Cuentas por Cobrar

	<u>2.009</u>	<u>2.008</u>
Anticipos a contratistas y proveedores	58.891	317.573
Compañía relacionada		
Consumural S.A.	158.328	881.561
Impuesto a la renta (Nota 7)	13.440	-
Otras	35.394	72.939
TOTAL	<u>266.053</u>	<u>1.272.073</u>

Corresponden a entregas de los valores recibidos como anticipos de clientes para el financiamiento de las obras de infraestructura del Edificio Samborondón Business Center (SBC).

Nota 4 - Inventarios

	<u>2.009</u>	<u>2.008</u>
Terrenos	925.907	402.909
Obras en proceso	3.969.970	3.771.969
Subtotal	4.895.877	4.174.878
Costo de venta	(2.513.863)	(2.006.614)
TOTAL	<u>2.382.014</u>	<u>2.168.264</u>

Nota 5 - Activo Fijo

El movimiento de activo fijo fue el siguiente:

	<u>12-31-2008</u>	<u>Adiciones</u>	<u>12-31-2009</u>
Muebles y enseres	60.892	-	60.892
Maquinaria y equipo	347	-	347
Equipos de computación y software	41.934	-	41.934
Vehículos	98.848	-	98.848
Sub-total	202.020	-	202.021
Depreciación acumulada	(162.529)	(14.800)	(177.329)
TOTAL	<u>39.491</u>	<u>(14.800)</u>	<u>24.692</u>

Nota 5 - Activo Fijo (continuación)

	<u>12-31-2007</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Ventas/Retiros</u>	<u>12-31-2008</u>
Edificaciones	44.813	-	(44.813)	-
Muebles y enseres	60.892	-	-	60.892
Maquinaria y equipo	347	-	-	347
Equipos de computación y software	41.934	-	-	41.934
Vehículos	98.848	-	-	98.848
Sub-total	<u>246.833</u>	<u>-</u>	<u>(44.813)</u>	<u>202.021</u>
Depreciación acumulada	<u>(146.956)</u>	<u>(21.433)</u>	<u>5.860</u>	<u>(162.529)</u>
TOTAL	<u>99.877</u>	<u>(21.433)</u>	<u>(38.953)</u>	<u>39.492</u>

Nota 6 - Cuentas por Pagar

	<u>2.009</u>	<u>2.008</u>
Proveedores y contratistas	1.679	8.181
Anticipos de clientes (*)	391.301	633.597
Otras	43.727	933.985
TOTAL	<u>436.707</u>	<u>1.575.763</u>

(*) Corresponden a valores recibidos de los clientes, de acuerdo con los contratos de reservación y promesa de venta. La disponibilidad de estos valores esta dada por diversas circunstancias que inciden en la continuación o no de la transacción a cualquier fecha.

Nota 7 - Impuestos por Pagar

	<u>2.009</u>	<u>2.008</u>
Impuesto a la renta	-	1.213
Impuesto al valor agregado	1.359	2.091
Retenciones en la fuente		
Impuesto a la renta	375	278
Impuesto al valor agregado	1.199	520
TOTAL	<u>2.933</u>	<u>4.102</u>

El movimiento del impuesto a la renta fue el siguiente:

	<u>2.009</u>	<u>2.008</u>
Saldo al inicio del año	1.213	659
Pagos	(1.213)	(659)
Anticipo pagado	(23.697)	(23.183)
Retenciones de terceros	(3.722)	(4.058)
Impuesto causado	13.979	28.454
Saldo al final del año	<u>(13.440)</u>	<u>1.213</u>

El impuesto a la renta se calcula a una tasa del 25% sobre la utilidad impositiva, aplicables a las utilidades distribuidas.

Nota 8 - Pasivos Acumulados

	<u>2.009</u>	<u>2.008</u>
Beneficios sociales por pagar:		
Aporte patronal	654	268
Décimo tercer y cuarto sueldo	2.048	1.896
Vacaciones	3.076	1.006
Fondo de reserva	425	2.103
Participación trabajadores	9.868	20.085
TOTAL	<u>16.071</u>	<u>25.358</u>

El movimiento de los beneficios sociales fue el siguiente:

	<u>2.009</u>	<u>2.008</u>
Saldo al inicio del año	25.358	18.156
Provisiones	33.917	36.234
Pagos	(43.204)	(29.032)
Saldo al final del año	<u>16.071</u>	<u>25.358</u>

Nota 9 - Pasivo a Largo Plazo

	<u>2.009</u>	<u>2.008</u>
Financial Division Group (FD Group Corp - Panamá)		
Créditos externos a 3 años plazos con vencimientos hasta diciembre 1 de 2009 e intereses de 12,05% y 10,55%	-	1.090.000
Partes relacionadas		
Transferencia sin intereses ni plazo de vencimiento obligatorio.	947.515	874.582
Nereus States Corp.		
Transferencia en efectivo efectuada en noviembre de 2009 pendiente por definir su tratamiento como préstamo o aporte para futura capitalización	772.000	-
Sub-total	<u>1.719.515</u>	<u>1.964.582</u>
Menos: vencimientos corrientes	-	(1.090.000)
TOTAL	<u>1.719.515</u>	<u>874.582</u>

Nota 10 - Capital Suscrito

Está representado por 20,000 acciones ordinarias de \$ 0,04 de valor nominal unitario.

Nota 11 - Aporte para Futura Capitalización

La Junta General de Accionistas celebrada el 30 de octubre de 2009, autorizó a la administración de la compañía a realizar gestiones para conseguir la aportación de capital para el emprendimiento de nuevos proyectos.

En diciembre 24 de 2009 se recibió la transferencia en efectivo de \$ 312.842 del inversionista TRADE DIRECT INTERNATIONAL INC.

Nota 12 - Reserva Legal

La Ley requiere que se transfiera a la reserva legal por lo menos el 10% de la utilidad neta anual, hasta que la reserva llegue por lo menos al 50% del capital social. Dicha reserva no puede distribuirse como dividendo en efectivo, excepto en caso de liquidación de la compañía pero puede utilizarse para cubrir pérdidas de operaciones o para capitalizarse.

Nota 13 - Reserva de Capital

Representa el efecto neto de la conversión de los estados financieros de sucres a dólares de los Estados Unidos de América. Esta reserva no puede distribuirse como dividendos a los accionistas pero puede utilizarse para cubrir pérdidas de operaciones o para capitalizarse.

Nota 14 - Reserva Especial

Representa utilidades apropiadas a disposición de los accionistas.

Nota 15 - Otros Ingresos

	<u>2.008</u>
Supervisión de construcciones	-
Gestión de cobros asesoría	10.000
Arriendos	29.872
Utilidad en venta de activo fijo	<u>13.047</u>
	<u>52.919</u>

Nota 16 - Fideicomiso Mercantil De Administración

Constitución.- mediante escritura publica otorgada ante la Notaria Undécima del Cantón Guayaquil el día 15 de diciembre del 2004 la compañía Constructora y Urbanizadora Urbaland S.A. en calidad de constituyente y/o la beneficiaria del remanente y la compañía Bolivariano, Administradora de Fondos y Fideicomisos AFFB S.A. constituyen el Fideicomiso Mercantil Bosques de Castilla.

Finalidad.- constituye un instrumento de administración de recursos que ingresan al patrimonio y de pagos de conformidad con las instrucciones expresas, principalmente la contratación de la administradora de la Urbanización.

Contrato de prestación de servicios.- con fecha 6 de enero del 2005 el Fideicomiso Bosques de Castilla representado por Bolivariano, Administradora de Fondos y Fideicomiso AFFB S.A. suscribió el contrato de prestación de servicios con Constructora y Urbanizadora Urbaland S.A. con la finalidad de administrar la Urbanización hasta el 31 de diciembre del 2009 de una manera autónoma e independiente.

Nota 17- Eventos Posteriores

A la fecha de emisión de este informe, no se produjeron eventos importantes que en opinión de la administración pudieran tener efecto significativo sobre los estados financieros