

CONSTRUCTORA Y URBANIZADORA URBALAND S. A.

**ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002 Y 2001
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

Hemos auditado los balances generales de *Constructora y Urbanizadora Urbaland S.A.*, al 31 de Diciembre del 2002 y 2001, y los correspondientes estados de resultados, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas. Estos estados financieros son responsabilidad de la gerencia de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestras auditorias.

Nuestras auditorias fueron efectuadas de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en Ecuador. Estas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen errores importantes. Una auditoria incluye el examen, a base de pruebas selectivas, de la evidencia que soporta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Incluye también la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones importantes efectuadas por la gerencia, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestras auditorias provee una base razonable para nuestra opinión.

En nuestra opinión, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera de *Constructora y Urbanizadora Urbaland S.A.*, al 31 de Diciembre del 2002 y 2001, los resultados de operaciones y flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con normas ecuatorianas de contabilidad.

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


JANETH MACÍAS MIELES
REG. 22340

Guayaquil, 16 de Mayo del 2003

CONSTRUCTORA Y URBANIZADORA URBALAND S. A.**BALANCES GENERALES AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002 Y 2001**

	2,002	2,001
	(Dólares)	
ACTIVOS		
ACTIVOS CORRIENTES:		
Caja y bancos	104,105	167,411
Cuentas por cobrar (Nota 3)	452,589	624,411
Inventarios (Nota 4)	2,993,926	1,147,731
Gastos anticipados	653	965
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	3,551,273	1,940,518
ACTIVOS FIJOS (Notas 5 y 10)	51,760	58,073
OTROS ACTIVOS (Nota 6)	7,355	11,685
TOTAL ACTIVOS	3,610,388	2,010,276
PASIVOS Y PATRIMONIO		
PASIVOS CORRIENTES:		
Documentos por pagar (Nota 7)	440,000	-
Cuentas por pagar (Nota 8)	1,055,645	742,065
Impuestos por pagar (Nota 9)	12,065	11,456
Porción corriente de pasivo a largo plazo (Nota 10)	9,191	207,747
TOTAL PASIVOS CORRIENTES	1,516,901	961,268
PASIVO A LARGO PLAZO (Nota 10)	2,069,447	1,032,123
PATRIMONIO		
Capital pagado (Nota 11)	800	800
Reserva legal (Nota 13)	752	-
Reserva de capital (Nota 14)	8,900	8,900
Utilidades acumuladas	13,588	7,185
TOTAL PATRIMONIO	24,040	16,885
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	3,610,388	2,010,276

CONSTRUCTORA Y URBANIZADORA URBALAND S. A.

ESTADOS DE RESULTADOS

POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002 Y 2001

	2,002	2,001
	(Dólares)	
VENTAS NETAS	1,641,434	1,573,899
COSTO DE VENTAS	1,506,016	1,467,036
UTILIDAD BRUTA	135,418	106,863
 GASTOS OPERATIVOS:		
Administrativos y generales	107,126	82,171
Depreciación y amortización	18,114	14,711
TOTAL	125,240	96,882
 UTILIDAD DE OPERACIÓN	10,178	9,981
 OTROS EGRESOS (INGRESOS)		
Intereses ganados	(1,087)	(1,840)
Otros, neto	(690)	58
TOTAL	(1,777)	(1,782)
 UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACION TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA	11,955	11,763
 Participación trabajadores	1,793	1,764
Impuesto a la renta	3,007	2,483
TOTAL	4,800	4,247
 UTILIDAD NETA	7,155	7,516

CONSTRUCTORA Y URBANIZADORA URBALAND S. A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002 Y 2001

	Capital Pagado	Aumento de Capital en Trámite	Reservas Legal (Dólares)	De Capital	Utilidades (Pérdidas) Acumuladas
Enero 1 del 2001	400	400	-	8,900	(331)
Aumento de capital	400	(400)			
Utilidad neta					7,516
Diciembre 31 del 2001	800	-	-	8,900	7,185
Distribución de utilidades			752		(752)
Utilidad neta					7,155
Diciembre 31 del 2002	800	-	752	8,900	13,588

CONSTRUCTORA Y URBANIZADORA URBALAND S. A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002 Y 2001

	<u>2,002</u>	<u>2,001</u>
	(Dólares)	
ACTIVIDADES OPERATIVAS:		
Efectivo recibido de clientes	1,641,434	1,573,899
Efectivo pagado a proveedores y otros	<u>(2,976,037)</u>	<u>(1,656,070)</u>
Efectivo neto utilizado en actividades operativas	<u>(1,334,603)</u>	<u>(82,171)</u>
ACTIVIDADES DE INVERSION:		
Compra de activo fijo, neto	<u>(7,471)</u>	<u>(46,791)</u>
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Documentos por pagar	440,000	-
Pasivo a largo plazo	<u>838,768</u>	<u>169,666</u>
Efectivo neto proveniente de actividades de financiamiento	<u>1,278,768</u>	<u>169,666</u>
(DISMINUCION) AUMENTO NETO DE EFECTIVO	(63,306)	40,704
EFFECTIVO AL INICIO DEL AÑO	<u>167,411</u>	<u>126,707</u>
EFFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	<u>104,105</u>	<u>167,411</u>
CONCILIACION DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES OPERATIVAS:		
Utilidad neta	7,155	7,516
Ajustes por:		
Depreciación y amortización	18,114	14,711
Participación trabajadores	1,793	1,764
Impuesto a la Renta	<u>3,007</u>	<u>2,483</u>
EFFECTIVO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES OPERATIVAS ANTES DE CAMBIOS EN EL CAPITAL DE TRABAJO:	30,069	26,474
(Aumento) disminución:		
Cuentas por cobrar	171,822	(96,883)
Inventarios	<u>(1,846,195)</u>	<u>(735,533)</u>
Gastos anticipados	312	(702)
Aumento (disminución):		
Cuentas por pagar	311,787	723,047
Impuestos por pagar	<u>(2,398)</u>	<u>1,426</u>
EFFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES OPERATIVAS	<u>(1,334,603)</u>	<u>(82,171)</u>

CONSTRUCTORA Y URBANIZADORA URBALAND S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002 Y 2001

Nota 1 - Operaciones

La Compañía fue constituida como una compañía anónima el 30 de Julio de 1998 en Guayaquil - Ecuador e inscrita el 2 de Septiembre de ese año en el Registro Mercantil. Su actividad principal es la promoción, construcción y venta de departamentos en condominios ubicados en la Urbanización Bosques de Castilla.

Nota 2 - Políticas Contables Significativas

La compañía mantiene sus registros contables en dólares de los Estados Unidos de América de acuerdo con normas ecuatorianas de contabilidad (NEC), emitidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador y adoptadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador, las que son utilizadas obligatoriamente en la preparación y presentación de los estados financieros.

Las principales políticas contables se resumen a continuación:

Reconocimientos de Ingresos

Los ingresos por venta de departamentos se registran en los resultados del período en que se formaliza su entrega.

Convenios de Reservación

El valor del convenio por reservación más los intereses de financiamiento son registrados con crédito a la cuenta ventas diferidas.

Cuando la obra está terminada y se suscribe la escritura de transferencia de dominio, la transacción es registrada como venta.

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 cual se deprecia por el método de línea recta en función de los años de vida útil estimada de 10 años para instalaciones, muebles y enseres y equipos de comunicación y 5 para vehículos y equipos de computación.

Cargos Diferidos

Se amortizan por el método de línea recta, 10 años para gastos de constitución y preoperativos y 3 años para programas de computación.

Nota 2 - Políticas Contables Significativas (Cont.)

Participación de Trabajadores

El código de trabajo establece la participación de los trabajadores en el 15% de las utilidades líquidas.

Impuesto a la Renta

La Ley de Régimen Tributario Interno establece la tarifa impositiva del 25% sobre su base imponible, aplicables a las utilidades distribuidas, dicha tasa se reduce al 15% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente.

Nota 3 - Cuentas por Cobrar

	<u>2,001</u>	<u>2,000</u>
	(Dólares)	
Anticipos a contratistas	85,462	418,214
Anticipos a proveedores y otros	178,580	201,900
Impuesto al Valor Agregado	188,374	4,297
Otras	173	-
TOTAL	<u><u>452,589</u></u>	<u><u>624,411</u></u>

Nota 4 - Inventarios

Al 31 de Diciembre del 2002 y 2001, corresponde a Edificaciones en proceso de construcción en la Urbanización Bosques de Castilla.

Nota 5 - Activo Fijo

El movimiento durante los años 2002 y 2001 fue el siguiente:

	<u>1-01-02</u>	<u>Adiciones</u>	<u>12-31-02</u>
		(Dólares)	
Instalaciones	2,636	-	2,636
Muebles y enseres	19,002	3,863	22,865
Equipos de comunicación	1,624	892	2,516
Equipos de computación	10,998	2,716	13,714
Vehículos	38,448	-	38,448
Sub-total	72,708	7,471	80,179
Depreciación acumulada	(14,635)	(13,784)	(28,419)
TOTAL	<u><u>58,073</u></u>	<u><u>(6,313)</u></u>	<u><u>51,760</u></u>

Nota 5 - Activo Fijo (Cont.)

	<u>1-01-01</u>	<u>Adiciones</u> <u>(Dólares)</u>	<u>12-31-01</u>
Instalaciones	-	2,636	2,636
Muebles y enseres	16,400	2,602	19,002
Equipos de comunicación	706	918	1,624
Equipos de computación	8,811	2,187	10,998
Vehículos	-	38,448	38,448
Sub-total	<u>25,917</u>	<u>46,791</u>	<u>72,708</u>
Depreciación acumulada	<u>(4,255)</u>	<u>(10,380)</u>	<u>(14,635)</u>
TOTAL	<u>21,662</u>	<u>36,411</u>	<u>58,073</u>

Nota 6 - Otros Activos

El movimiento durante los años 2002 y 2001 fue el siguiente:

	<u>1-01-02</u>	<u>Amortización</u> <u>acumulada</u> <u>(Dólares)</u>	<u>12-31-02</u>
Gastos de constitución	305	(102)	203
Gastos preoperativos	10,808	(3,930)	6,878
Programas de computación	572	(298)	274
TOTAL	<u>11,685</u>	<u>(4,330)</u>	<u>7,355</u>

	<u>1-01-01</u>	<u>Amortización</u> <u>acumulada</u> <u>(Dólares)</u>	<u>12-31-01</u>
Gastos de constitución	407	(102)	305
Gastos preoperativos	14,738	(3,930)	10,808
Programas de computación	871	(299)	572
TOTAL	<u>16,016</u>	<u>(4,331)</u>	<u>11,685</u>

Nota 7 - Documentos por Pagar

Al 31 de Diciembre del 2002 representa préstamos bancarios a 90 días plazo con vencimientos hasta Marzo del 2003 e interés del 9.48% y 10%.

Nota 8 - Cuentas por Pagar

	<u>2,002</u>	<u>2,001</u>
	<u>(Dólares)</u>	
Compañía relacionada		
Investland Cia. Ltda.	-	639,962
Proveedores	2,527	2,842
Anticipos de clientes	156,745	87,829
Accionistas	889,730	3,800
Pasivos acumulados	6,342	4,846
Otras	301	2,786
TOTAL	<u>1,055,645</u>	<u>742,065</u>

Nota 9 - Impuestos por Pagar

	<u>2,002</u>	<u>2,001</u>
	(Dólares)	
Impuesto a la Renta	633	2,461
Retenciones en la fuente por pagar		
Relación de dependencia	44	-
Honorarios	1,561	1,856
Activos corrientes	3,003	2,823
Servicios	-	79
Impuesto al valor agregado	6,824	4,237
TOTAL	<u><u>12,065</u></u>	<u><u>11,456</u></u>

El movimiento del impuesto a la renta durante los años 2002 y 2001 fue el siguiente:

	<u>2,002</u>	<u>2,001</u>
	(Dólares)	
Saldo al inicio del año	2,461	-
Pagos	(2,461)	-
Anticipo	(1,220)	(22)
Retenciones en la fuente	(1,154)	-
Impuesto a la renta causado	3,007	2,483
Saldo al final del año	<u><u>633</u></u>	<u><u>2,461</u></u>

Nota 10 - Pasivo a Largo Plazo

	<u>2,002</u>	<u>2,001</u>
	(Dólares)	
Préstamo de accionistas, no generan intereses y tienen vencimientos hasta el 2004 (2003 en el año 2001).	2,066,891	1,220,376
Banco Bolivariano		
Préstamo con vencimientos mensuales hasta Marzo del 2,004 e interés reajutable del 17.92% (17.21% en el 2001).	11,747	19,494
Sub-total	2,078,638	1,239,870
Menos: Vencimientos corrientes	(9,191)	(207,747)
TOTAL	<u><u>2,069,447</u></u>	<u><u>1,032,123</u></u>

Los vencimientos de estas obligaciones son:

<u>Años</u>	<u>2,002</u>	<u>2,001</u>
	(Dólares)	
2003	-	1,029,567
2004	2,069,447	2,556
TOTAL	<u><u>2,069,447</u></u>	<u><u>1,032,123</u></u>

En garantía de las obligaciones bancarias la compañía a otorgado prenda industrial abierta sobre vehículos.

Nota 11 - Capital Pagado

El capital pagado está representado por 20,000 acciones ordinarias de \$ 0,04 de valor nominal unitario.

Nota 12 - Aumento de Capital en Trámite

La Junta General de Accionistas celebrada el 13 de Noviembre del 2000, acordó elevar su capital en \$ 400, mediante la entrega de aportes en efectivo. La escritura pública se inscribió en el Registro Mercantil el 6 de Febrero del 2001.

Nota 13 - Reserva Legal

La Ley de Compañías establece una apropiación obligatoria del 10% de la utilidad anual para su constitución hasta que represente el 50% del capital pagado. El saldo de esta reserva puede ser capitalizado o utilizado para cubrir pérdidas.

Nota 14 - Reserva de Capital

Recoge los efectos de la reexpresión por inflación y los efectos de la aplicación del índice especial de corrección de brecha por el período comprendido desde la fecha de la transacción al 31 de Diciembre de 1999 de activos y pasivos no monetarios y del patrimonio de accionistas.

Nota 15 - Transacciones Significativas con Compañía Relacionada

Durante los años 2002 y 2001, no se realizaron transacciones con compañías relacionadas.
