

PROFESIONALES Y SERVICIOS PROFISER C. LTDA.

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

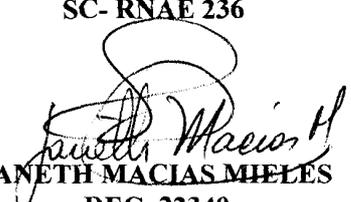
Hemos auditado los balances generales de **Constructora y Urbanizadora Urbaland S.A.**, al 31 de Diciembre del 2003 y 2002, y los correspondientes estados de resultados, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas. Estos estados financieros son responsabilidad de la gerencia de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestras auditorías.

Nuestras auditorías 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 auditoría 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 auditorías 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 2003 y 2002, 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 MACIAS MIELES
REG. 22340

Guayaquil, 16 de Abril del 2004

CONSTRUCTORA Y URBANIZADORA URBALAND S. A.

BALANCES GENERALES AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003 Y 2002
(Expresado en dólares de E.U.A.)

	<u>2,003</u>	<u>2,002</u>
ACTIVOS		
ACTIVOS CORRIENTES:		
Caja y bancos	110,281	104,105
Cuentas por cobrar (Nota 3)	366,377	452,589
Inventarios (Nota 4)	3,130,568	2,993,926
Gastos anticipados	3,832	652
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	<u>3,611,058</u>	<u>3,551,272</u>
ACTIVOS FIJOS (Notas 5 y 12)	72,555	51,760
OTROS ACTIVOS (Nota 6)	3,050	7,355
TOTAL ACTIVOS	<u>3,686,663</u>	<u>3,610,387</u>
PASIVOS Y PATRIMONIO		
PASIVOS CORRIENTES:		
Préstamos por pagar (Nota 7)	289,349	440,000
Cuentas por pagar (Nota 8)	1,310,162	1,926,225
Impuestos por pagar (Nota 9)	11,248	12,065
Pasivos acumulados (Nota 10)	34,673	6,881
Ventas diferidas (Nota 11)	266,242	-
Porción corriente de pasivo a largo plazo (Nota 12)	11,832	9,191
TOTAL PASIVOS CORRIENTES	<u>1,923,506</u>	<u>2,394,362</u>
PASIVO A LARGO PLAZO (Nota 12)	<u>1,715,271</u>	<u>1,191,986</u>
PATRIMONIO		
Capital social (Nota 13)	800	800
Reserva legal (Nota 14)	1,467	752
Reserva de capital (Nota 15)	8,900	8,900
Utilidades acumuladas	36,719	13,587
TOTAL PATRIMONIO	<u>47,886</u>	<u>24,039</u>
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	<u>3,686,663</u>	<u>3,610,387</u>

CONSTRUCTORA Y URBANIZADORA URBALAND S. A.

**ESTADOS DE RESULTADOS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003 Y 2002
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	<u>2,003</u>	<u>2,002</u>
VENTAS NETAS	2,901,189	1,641,434
COSTO DE VENTAS	<u>2,622,978</u>	<u>1,506,016</u>
UTILIDAD BRUTA	<u>278,211</u>	<u>135,418</u>
GASTOS DE OPERACION:		
Administrativos y generales	132,926	107,126
Financieros	85,870	-
Depreciación y amortización	21,882	18,114
TOTAL	<u>240,678</u>	<u>125,240</u>
UTILIDAD DE OPERACIÓN	37,533	10,178
OTROS EGRESOS (INGRESOS)		
Intereses ganados	-	(1,087)
Otros, neto	(85)	(690)
TOTAL	<u>(85)</u>	<u>(1,777)</u>
UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACION TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA	37,618	11,955
Participación trabajadores	5,698	1,793
Impuesto a la renta	8,073	3,007
TOTAL	<u>13,771</u>	<u>4,800</u>
UTILIDAD NETA	<u>23,847</u>	<u>7,155</u>

CONSTRUCTORA Y URBANIZADORA URBALAND S. A.

**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003 Y 2002
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	<u>Capital Social</u>	<u>Reservas</u>		<u>Utilidades Acumuladas</u>
		<u>Legal</u>	<u>De Capital</u>	
Enero 1 del 2002	800	-	8,900	7,184
Distribución de utilidades		752		(752)
Utilidad neta				7,155
Diciembre 31 del 2002	<u>800</u>	<u>752</u>	<u>8,900</u>	<u>13,587</u>
Distribución de utilidades		715		(715)
Utilidad neta				23,847
Diciembre 31 del 2003	<u>800</u>	<u>1,467</u>	<u>8,900</u>	<u>36,719</u>

CONSTRUCTORA Y URBANIZADORA URBALAND S. A.

**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003 Y 2002
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	<u>2,003</u>	<u>2,002</u>
FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDAD DE OPERACION:		
Utilidad neta	23,847	7,155
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto utilizado en actividades de operación		
Depreciación y amortización	21,882	18,114
	<u>45,729</u>	<u>25,269</u>
CAMBIOS NETOS EN ACTIVOS Y PASIVOS		
(Aumento) disminución:		
Cuentas por cobrar	(40,825)	171,822
Inventarios	(136,642)	(1,846,195)
Gastos anticipados	(3,180)	312
Aumento (disminución):		
Cuentas por pagar	(616,063)	311,545
Impuestos por pagar	(817)	2,035
Pasivos acumulados	27,792	609
Ventas diferidas	393,279	-
EFFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES OPERATIVAS	<u>(330,727)</u>	<u>(1,334,603)</u>
FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSION:		
Adiciones de activo fijo	<u>(38,372)</u>	<u>(7,471)</u>
FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Préstamos por pagar	707,379	440,000
Pasivo a largo plazo	(332,104)	838,768
Efectivo neto proveniente de actividades de financiamiento	<u>375,275</u>	<u>1,278,768</u>
AUMENTO (DISMINUCION) NETA DE EFECTIVO	6,176	(63,306)
EFFECTIVO AL INICIO DEL AÑO	<u>104,105</u>	<u>167,411</u>
EFFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	<u>110,281</u>	<u>104,105</u>

CONSTRUCTORA Y URBANIZADORA URBALAND S. A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003 Y 2002
(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 promoción, construcción y venta de departamentos unifamiliares en Condominios ubicados en la Urbanización Bosques de Castilla, ubicada en el Km 1,5 de la 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 incluídas 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 departamentos se registran en los resultados del período en que se formaliza su entrega.

Convenios de Reservación de Departamentos

El valor del convenio por reservación de departamentos 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.

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, 10 % para instalaciones, equipos y muebles y enseres y 20% para equipos de computación y vehículos.

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 - Resumen de Principales Políticas Contables (Cont.)

Participación de 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 de acuerdo a la ley.

Impuesto a la Renta

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

Nota 3 - Cuentas por Cobrar

	<u>2,003</u>	<u>2,002</u>
Clientes	127,037	1,463
Anticipos a contratistas	31,600	85,462
Anticipos a proveedores y otros	40,495	173,196
Impuesto al Valor Agregado	154,473	188,374
Otras	12,772	4,094
TOTAL	<u>366,377</u>	<u>452,589</u>

Nota 4 - Inventarios

Al 31 de Diciembre del 2003 y 2002, corresponden a construcciones en proceso de Condominios de seis departamentos unifamiliares en la Urbanización Bosques de Castilla.

Nota 5 - Activo Fijo

El movimiento durante los años 2003 y 2002 fue el siguiente:

	<u>1-01-03</u>	<u>Adiciones</u>	<u>12-31-03</u>
Instalaciones	2,636	-	2,636
Muebles y enseres	22,865	4,633	27,498
Equipos de comunicación	2,516	196	2,712
Equipos de computación	13,714	1,815	15,529
Vehículos	38,448	31,728	70,176
Sub-total	80,179	38,372	118,551
Depreciación acumulada	(28,419)	(17,577)	(45,996)
TOTAL	<u>51,760</u>	<u>20,795</u>	<u>72,555</u>

	<u>1-01-02</u>	<u>Adiciones</u>	<u>12-31-02</u>
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>58,073</u>	<u>(6,313)</u>	<u>51,760</u>

Nota 6 - Otros Activos

El movimiento durante los años 2003 y 2002 fue el siguiente:

	<u>1-01-03</u>	<u>Amortización</u>	<u>12-31-03</u>
Gastos de constitución	203	(102)	101
Gastos preoperativos	6,878	(3,930)	2,948
Programas de computación	274	(273)	1
TOTAL	<u>7,355</u>	<u>(4,305)</u>	<u>3,050</u>

	<u>1-01-02</u>	<u>Amortización</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>

Nota 7 - Préstamos por Pagar

	<u>2,003</u>	<u>2,002</u>
Banco Bolivariano Documentos descontados, con vencimientos hasta enero del 2003 e interés del 10%.	-	440,000
Financial Division Group Operación # 612432 a 12 meses plazo, realizado mediante tres desembolsos con vencimientos trimestrales hasta junio del 2004 e interes del 12.75%	289,349	-
TOTAL	<u>289,349</u>	<u>440,000</u>

Nota 8 - Cuentas por Pagar

	<u>2,003</u>	<u>2,002</u>
Proveedores	162,952	2,134
Anticipos de clientes	166,734	156,745
Compañía relacionada Investland S. A.	980,476	1,767,191
Otras	-	155
TOTAL	<u>1,310,162</u>	<u>1,926,225</u>

Nota 9 - Impuestos por Pagar

	<u>2,003</u>	<u>2,002</u>
Impuesto a la Renta	1,101	633
Retenciones en la fuente por pagar		
Relación de dependencia	81	44
Honorarios	1,807	1,561
Activos corrientes	598	3,003
Servicios	693	-
Pagos al exterior	76	-
Impuesto al valor agregado	<u>6,892</u>	<u>6,824</u>
TOTAL	<u>11,248</u>	<u>12,065</u>

El movimiento del impuesto a la renta durante los años 2003 y 2002 fue el siguiente:

	<u>2,003</u>	<u>2,002</u>
Saldo al inicio del año	633	2,461
Pago	(633)	(2,461)
Anticipos	(349)	(1,220)
Retenciones de terceros	(6,623)	(1,154)
Impuesto a la renta causado	<u>8,073</u>	<u>3,007</u>
Saldo al final del año	<u>1,101</u>	<u>633</u>

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

Nota 10 - Pasivos Acumulados

	<u>2,003</u>	<u>2,002</u>
Beneficios sociales		
Aporte patronal	1,144	693
Décimo tercer y cuarto sueldo	366	293
Vacaciones	1,931	2,561
Fondo de reserva	1,914	1,541
Participación trabajadores	<u>5,698</u>	<u>1,793</u>
Sub-Total	11,053	6,881
Intereses por pagar	<u>23,620</u>	-
TOTAL	<u>34,673</u>	<u>6,881</u>

El movimiento de los beneficios sociales durante los años 2003 y 2002 fue el siguiente:

	<u>2,003</u>	<u>2,002</u>
Saldo al inicio del año	6,881	3,920
Provisiones	27,789	17,813
Pagos	<u>(23,617)</u>	<u>(14,852)</u>
Saldo al final del año	<u>11,053</u>	<u>6,881</u>

Nota 11 - Ventas Diferidas

Al 31 de diciembre del 2003, los saldos representan valores por convenios de reservación de departamentos en Condominios en proceso de construcción.

Nota 12 - Pasivo a Largo Plazo

	<u>2,003</u>	<u>2,002</u>
Banco Bolivariano		
Préstamo prendario con vencimientos mensuales hasta Marzo del 2,004 e interés reajutable del 15.17% (17.92% en el 2002).	2,556	11,747
Préstamo prendario con vencimientos mensuales hasta Septiembre del 2,005 e interés reajutable del 15%.	17,221	-
Financiamiento Division Group		
Operación # 612594 realizada mediante seis desembolsos con vencimientos del capital en el último pago de junio - diciembre del 2006 e interes del 12.05%.	850,000	-
Accionistas		
Sin intereses y con vencimientos en Julio del 2005.	<u>857,326</u>	<u>1,189,430</u>
Sub-total	1,727,103	1,201,177
Menos: Vencimientos corrientes	<u>(11,832)</u>	<u>(9,191)</u>
TOTAL	<u><u>1,715,271</u></u>	<u><u>1,191,986</u></u>

Los vencimientos de estas obligaciones son:

<u>Años</u>	<u>2,003</u>	<u>2,002</u>
2004	-	1,191,986
2005	865,271	-
2006	<u>850,000</u>	-
TOTAL	<u><u>1,715,271</u></u>	<u><u>1,191,986</u></u>

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

Nota 13 - Capital Social

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

Nota 14 - 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 15 - 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 16 - Transacciones Significativas con Compañía Relacionadas

La compañía realiza la construcción de las obras civiles, tanto de la edificación del Condominio como de la infraestructura urbana de la Urbanización sobre los terrenos con lotes multifamiliares propiedad de la compañía Promotora e Inmobiliaria Investland C. Ltda., relacionada a través de socios comunes.