

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 2005 y 2004, 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 2005 y 2004, 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


CESAR SOBREVILLA CORNEJO
REG. 22223

Guayaquil, 26 de Abril del 2006

CONSTRUCTORA Y URBANIZADORA URBALAND S. A.**BALANCES GENERALES AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005 Y 2004**
(Expresado en dólares de E.U.A.)

| | <u>2,005</u> | <u>2,004</u> |
|---|-------------------------|-------------------------|
| ACTIVOS | | |
| ACTIVOS CORRIENTES: | | |
| Caja y bancos | 71,776 | 30,863 |
| Cuentas por cobrar (Nota 3) | 756,255 | 777,095 |
| Inventarios (Nota 4) | 3,165,737 | 3,759,386 |
| Gastos anticipados | 1,832 | 1,462 |
| TOTAL ACTIVOS CORRIENTES | <u>3,995,600</u> | <u>4,568,806</u> |
| ACTIVO FIJO (Notas 5 y 11) | 116,515 | 56,995 |
| TOTAL ACTIVOS | <u><u>4,112,116</u></u> | <u><u>4,625,801</u></u> |
| PASIVOS Y PATRIMONIO | | |
| PASIVOS CORRIENTES: | | |
| Documentos por pagar (Nota 6) | - | 300,000 |
| Cuentas por pagar (Nota 7) | 1,206,294 | 602,467 |
| Impuestos por pagar (Nota 8) | 16,938 | 5,729 |
| Pasivos acumulados (Nota 9) | 38,850 | 13,003 |
| Ventas diferidas (Nota 10) | 286,968 | 373,055 |
| Vencimiento corriente de pasivo a largo plazo (Nota 11) | 950,000 | 1,372,238 |
| TOTAL PASIVOS CORRIENTES | <u>2,499,050</u> | <u>2,666,492</u> |
| PASIVO A LARGO PLAZO (Nota 11) | <u>1,540,000</u> | <u>1,902,734</u> |
| PATRIMONIO | | |
| Capital suscrito (Nota 12) | 800 | 800 |
| Reserva legal (Nota 13) | 400 | 400 |
| Reserva de capital (Nota 14) | 8,901 | 8,901 |
| Reserva especial (Nota 15) | 46,806 | 38,117 |
| Utilidades acumuladas | 16,158 | 8,358 |
| TOTAL PATRIMONIO | <u>73,065</u> | <u>56,575</u> |
| TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO | <u><u>4,112,116</u></u> | <u><u>4,625,801</u></u> |

CONSTRUCTORA Y URBANIZADORA URBALAND S. A.

**ESTADOS DE RESULTADOS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005 Y 2004
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

| | <u>2,005</u> | <u>2,004</u> |
|---|------------------|-----------------|
| VENTAS NETAS | 1,957,611 | 1,034,372 |
| COSTO DE VENTAS | <u>1,763,185</u> | <u>886,487</u> |
| UTILIDAD BRUTA | <u>194,426</u> | <u>147,885</u> |
| | | |
| GASTOS DE OPERACION: | | |
| Administrativos y generales | 151,811 | 123,772 |
| Financieros | - | 1,997.00 |
| Depreciación y amortización | <u>27,435</u> | <u>25,122</u> |
| TOTAL | <u>179,245</u> | <u>150,891</u> |
| | | |
| UTILIDAD (PERDIDA) DE OPERACIÓN | 15,181 | (3,006) |
| | | |
| OTROS EGRESOS (INGRESOS), neto | <u>(11,302)</u> | <u>(16,778)</u> |
| | | |
| UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACION TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA | 26,483 | 13,772 |
| | | |
| Participación trabajadores | 4,135 | 2,103 |
| Impuesto a la renta | <u>5,858</u> | <u>2,980</u> |
| TOTAL | <u>9,994</u> | <u>5,083</u> |
| | | |
| UTILIDAD NETA | <u>16,490</u> | <u>8,689</u> |

CONSTRUCTORA Y URBANIZADORA URBALAND S. A.

**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005 Y 2004
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

| | Capital | Reservas | | Utilidades |
|----------------------------|----------|----------|------------|------------|
| | Suscrito | Legal | De Capital | Acumuladas |
| Diciembre 31 del 2003 | 800 | 1,467 | 8,901 | 36,719 |
| Distribución de utilidades | | | | (37,050) |
| Transferencia | | (1,067) | | 1,067 |
| Utilidad neta | | | | 8,689 |
| Diciembre 31 del 2004 | 800 | 400 | 8,901 | 38,117 |
| Distribución de utilidades | | | | (8,689) |
| Utilidad neta | | | | 16,490 |
| Diciembre 31 del 2005 | 800 | 400 | 8,901 | 46,806 |

CONSTRUCTORA Y URBANIZADORA URBALAND S. A.

**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005 Y 2004
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

| | <u>2,005</u> | <u>2,004</u> |
|---|----------------------|----------------------|
| FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDAD DE OPERACION: | | |
| Utilidad neta | 16,490 | 8,689 |
| Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto proveniente (utilizado) en actividades de operación | | |
| Depreciación y amortización | 27,435 | 25,123 |
| | <u>43,925</u> | <u>33,812</u> |
| CAMBIOS NETOS EN ACTIVOS Y PASIVOS | | |
| (Aumento) disminución: | | |
| Cuentas por cobrar | 20,840 | (410,717) |
| Inventarios | 593,649 | (628,818) |
| Gastos anticipados | (370) | 2,370 |
| Aumento (disminución): | | |
| Cuentas por pagar | 603,828 | (707,695) |
| Impuestos por pagar | 11,210 | (5,519) |
| Pasivos acumulados | 25,847 | (21,670) |
| Ventas diferidas | (86,087) | 106,813 |
| Efectivo neto proveniente (utilizado) en actividades de operación | <u>1,212,841</u> | <u>(1,631,424)</u> |
| FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSION: | | |
| Adiciones de activo fijo | <u>(86,955)</u> | <u>(6,513)</u> |
| FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO: | | |
| Documentos por pagar | (300,000) | 10,651 |
| Pasivo a largo plazo | (784,972) | 898,168 |
| Aportes de accionistas | | 649,701 |
| Efectivo neto (utilizado) proveniente de actividades de financiamiento | <u>(1,084,972)</u> | <u>1,558,520</u> |
| AUMENTO (DISMINUCION) NETO DE EFECTIVO | 40,913 | (79,417) |
| EFFECTIVO AL INICIO DEL AÑO | 30,863 | 110,281 |
| EFFECTIVO AL FINAL DEL AÑO | <u>71,776</u> | <u>30,863</u> |

CONSTRUCTORA Y URBANIZADORA URBALAND S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005 Y 2004 (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 contruye en dos etapas, cuya extensión total será de 7,5 hectáreas, la integraran 45 edificios de seis departamentos cada uno, con un área mínima de construcción de 174 metros cuadrados.

La primera etapa de la urbanización, esta conformada por 23 condominios y esta terminada. La segunda etapa tendrá 22 edificios y se encuentra en construcción.

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 los departamentos se registran en los resultados del período en que se formaliza su entrega.

Contratos de Reservación y Promesas de Compraventa

El valor del contrato de 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 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, 10 % para instalaciones, equipos y muebles y enseres, 20% para vehículos y 33% para equipos 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.

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>2,005</u> | <u>2,004</u> |
|----------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Clientes | 83,625 | 120,143 |
| Anticipos a contratistas | 231,348 | 396,212 |
| Anticipos a proveedores | 13,148 | 46,826 |
| Deudores varios | | |
| Consumural S.A. | 400,000 | - |
| Impuesto al Valor Agregado | 7,292 | 171,704 |
| Otras | 20,842 | 42,210 |
| TOTAL | <u><u>756,255</u></u> | <u><u>777,095</u></u> |

Nota 4 - Inventarios

| | <u>2,005</u> | <u>2,004</u> |
|----------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Urbanización Bosques de Castilla | | |
| Departamentos | 932,969 | 2,898,503 |
| Locales Comerciales | 157,773 | 118,610 |
| Obras en proceso | 2,074,995 | 742,273 |
| | <u><u>3,165,737</u></u> | <u><u>3,759,386</u></u> |

Nota 5 - Activo Fijo

El movimiento de activo fijo fue el siguiente:

| | <u>1-01-05</u> | <u>Adiciones</u> | <u>12-31-05</u> |
|-------------------------|----------------------|----------------------|-----------------------|
| Terrenos | - | 1,317 | 1,317 |
| Edificio | - | 43,496 | 43,496 |
| Instalaciones | 2,636 | - | 2,636 |
| Muebles y enseres | 29,630 | 8,508 | 38,138 |
| Equipos de comunicación | 2,712 | - | 2,712 |
| Equipos de computación | 19,910 | 4,962 | 24,872 |
| Vehículos | 70,176 | 28,672 | 98,848 |
| Sub-total | <u>125,064</u> | <u>86,955</u> | <u>212,019</u> |
| Depreciación acumulada | <u>(68,069)</u> | <u>(27,435)</u> | <u>(95,504)</u> |
| TOTAL | <u><u>56,995</u></u> | <u><u>59,520</u></u> | <u><u>116,515</u></u> |

Nota 5 - Activo Fijo (continuación)

| | 1-01-04 | Adiciones | 12-31-04 |
|-------------------------|---------------|-----------------|---------------|
| Instalaciones | 2,636 | - | 2,636 |
| Muebles y enseres | 27,498 | 2,132 | 29,630 |
| Equipos de comunicación | 2,712 | - | 2,712 |
| Equipos de computación | 15,529 | 4,381 | 19,910 |
| Vehículos | 70,176 | - | 70,176 |
| Sub-total | 118,551 | 6,513 | 125,064 |
| Depreciación acumulada | (45,996) | (22,073) | (68,069) |
| TOTAL | <u>72,555</u> | <u>(15,560)</u> | <u>56,995</u> |

Nota 6 - Documentos por Pagar

Al 31 de diciembre del 2004 representa préstamo hipotecario concedido por el Banco Bolivariano con vencimiento en mayo del 2005 e interes del 10%

Nota 7 - Cuentas por Pagar

| | 2,005 | 2,004 |
|--|------------------|----------------|
| Proveedores | 47,326 | 178,808 |
| Anticipos de clientes | 184,986 | 99,538 |
| Compañía relacionada Investland S. A. | 972,783 | 322,411 |
| Otras | 1,200 | 1,710 |
| TOTAL | <u>1,206,294</u> | <u>602,467</u> |

Nota 8 - Impuestos por Pagar

| | 2,005 | 2,004 |
|----------------------------|---------------|--------------|
| Impuesto a la Renta | 1,774 | 2,207 |
| Retenciones en la fuente | | |
| Impuesto a la renta | 6,727 | 1,880 |
| Impuesto al valor agregado | 8,438 | 1,642 |
| TOTAL | <u>16,938</u> | <u>5,729</u> |

El movimiento del impuesto a la renta fue el siguiente:

| | 2,005 | 2,004 |
|-------------------------|--------------|--------------|
| Saldo al inicio del año | 2,207 | 1,101 |
| Pagos | (2,207) | (1,101) |
| Anticipos | (717) | - |
| Retenciones de terceros | (3,368) | (773) |
| Impuesto causado | 5,858 | 2,980 |
| Saldo al final del año | <u>1,774</u> | <u>2,207</u> |

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

Nota 9 - Pasivos Acumulados

| | <u>2,005</u> | <u>2,004</u> |
|-------------------------------|----------------------|----------------------|
| Beneficios sociales | | |
| Aporte patronal | 815 | 832 |
| Décimo tercer y cuarto sueldo | 654 | 688 |
| Vacaciones | 5,570 | 3,864 |
| Fondo de reserva | 1,896 | 1,933 |
| Participación trabajadores | 4,135 | 2,103 |
| Sub-Total | <u>13,070</u> | <u>9,420</u> |
| Intereses por pagar | <u>25,780</u> | <u>3,583</u> |
| TOTAL | <u><u>38,850</u></u> | <u><u>13,003</u></u> |

El movimiento de los beneficios sociales fue el siguiente:

| | <u>2,005</u> | <u>2,004</u> |
|-------------------------|----------------------|---------------------|
| Saldo al inicio del año | 9,420 | 11,053 |
| Provisiones | 26,267 | 22,288 |
| Pagos | (22,617) | (23,921) |
| Saldo al final del año | <u><u>13,070</u></u> | <u><u>9,420</u></u> |

La compañía tiene bajo relacion de dependencia al personal ejecutivo, los recursos humanos para el area de administracion son tercerizados

Nota 10 - Ventas Diferidas

Al 31 de diciembre del 2005, los saldos representan valores recibidos de clientes por convenios de reservació de departamentos en condominios en proceso de construcción.

Nota 11 - Pasivo a Largo Plazo

| | <u>2,005</u> | <u>2,004</u> |
|--|-------------------------|-------------------------|
| Financial Division Group (FD Group Corp) | | |
| Creditos externos a 3 años plazos con vencimientos del capital en el ultimo pago e intereses cada noventa dias a la tasa fija de 12,05% y 10,55% | 2,490,000 | 1,760,000 |
| Préstamo prendario con vencimientos mensuales hasta Septiembre del 2,005 e interés reajutable del 15%. | - | 7,945 |
| Accionistas | | |
| Sin intereses y con vencimientos hasta Julio del 2006. | - | 1,507,027 |
| Sub-total | <u>2,490,000</u> | <u>3,274,972</u> |
| Menos: vencimientos corrientes | (950,000) | (1,372,238) |
| TOTAL | <u><u>1,540,000</u></u> | <u><u>1,902,734</u></u> |

Los vencimientos de estas obligaciones son:

| <u>Años</u> | <u>2,005</u> | <u>2,004</u> |
|-------------|-------------------------|-------------------------|
| 2006 | - | 1,092,734 |
| 2007 | 900,000 | 810,000 |
| 2008 | 640,000 | - |
| TOTAL | <u><u>1,540,000</u></u> | <u><u>1,902,734</u></u> |

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

Nota 12 - Capital Suscrito

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

Nota 13 - 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 14 - 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 15 - Reserva Especial

Representa utilidades apropiadas a disposición de los accionistas.

Nota 16 - Fideicomiso Mercantil De Administracion

Constitucion.- mediante escritura publica otorgada ante la Notaria Undecima del Canton Guayaquil el dia 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 administracion de recursos que ingresan al patrimonio y de pagos de conformidad con las instrucciones expresas, principalmente la contratacion de la administradora de la Urbanizacion.

Contrato de prestacion 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. suscribio el contrato de prestacion de servicios con Constructora y Urbanizadora Urbaland S.A. con la finalidad de administrar la Urbanizacion hasta el 31 de diciembre del 2009 de una manera autonoma e independiente.

Nota 17- Eventos Posteriores

A la fecha de emision de los estados financieros, no se produjeron eventos importantes que pudieran tener efecto significativo en los estados financieros
