

PROFESIONALES Y SERVICIOS PROFISER C. LTDA.

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

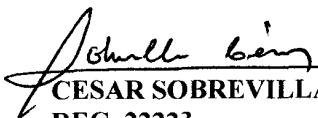
A los Accionistas de
CONSTRUCTORA Y URBANIZADORA URBALAND S.A.
Guayaquil, Ecuador

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.L.TDA.
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>4,112,116</u>	<u>4,625,801</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>4,112,116</u>	<u>4,625,801</u>

92

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><u>16,490</u></u>	<u><u>8,689</u></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 Suscrito	Legal	Reservas De Capital	Especiales	Utilidades Acumuladas
Diciembre 31 del 2003	800	1,467	8,901	-	36,719
Distribución de utilidades				37,050	(37,050)
Transferencia		(1,067)		1,067	
Utilidad neta					8,689
Diciembre 31 del 2004	800	400	8,901	38,117	8,358
Distribución de utilidades				8,689	(8,689)
Utilidad neta					16,490
Diciembre 31 del 2005	800	400	8,901	46,806	16,159

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	<u>27,435</u>	<u>25,123</u>
	<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	<u>(86,087)</u>	<u>106,813</u>
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	<u>30,863</u>	<u>110,281</u>
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 Samborombon.

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

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

Nota 4 - Inventarios

	2,005	2,004
Urbanizacion Bosques de Castilla		
Departamentos	932,969	2,898,503
Locales Comerciales	157,773	118,610
Obras en proceso	2,074,995	742,273
	3,165,737	3,759,386

Nota 5 - Activo Fijo

El movimiento de activo fijo fue el siguiente:

	1-01-05	Adiciones	12-31-05
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	125,064	86,955	212,019
Depreciación acumulada	(68,069)	(27,435)	(95,504)
TOTAL	56,995	59,520	116,515

Nota 5 - Activo Fijo (continuacion)

	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
Vehiculos	70,176	-	70,176
Sub-total	118,551	6,513	125,064
Depreciación acumulada	(45,996)	(22,073)	(68,069)
TOTAL	72,555	(15,560)	56,995

Nota 6 - Documentos por Pagar

Al 31 de diciembre del 2004 representa prestamo 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	1,206,294	602,467

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	16,938	5,729

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	1,774	2,207

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	<u>(22,617)</u>	<u>(23,921)</u>
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 reservación 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	<u>(950,000)</u>	<u>(1,372,238)</u>
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