

**Constructora y Urbanizadora
URBALAND S.A.
Samborondón - Ecuador**

Guayaquil, Abril 30 del 2.007

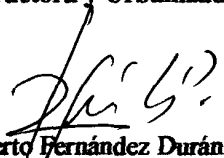
Señores
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS
Ciudad.-

De mis consideraciones:

Adjunto al presente sirvase encontrar los informes de Auditoría Externa, de los libros contables de la compañía **Constructora y Urbanizadora URBALAND S.A.**, con expediente No. 82904-98, por el ejercicio económico correspondiente al 31 de Diciembre del año 2.006; dicha auditoria ha sido efectuada por la Compañía Profesionales y Servicios PROFISER C. LTDA.

Sin otro particular por el momento, me suscribo de ustedes.

Atentamente,
p. **Constructora y Urbanizadora URBALAND S.A.**


Ing. Roberto Fernández Durán
GERENTE GENERAL

**Constructora y Urbanizadora
URBALAND S.A.**



CONSTRUCTORA Y URBANIZADORA URBALAND S. A.

**ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006 Y 2005
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.

AUDITORES INDEPENDIENTES

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

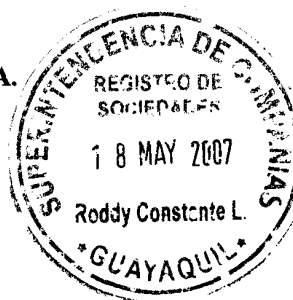
A los Accionistas de
CONSTRUCTORA Y URBANIZADORA URBALAND S.A.
Guayaquil, Ecuador

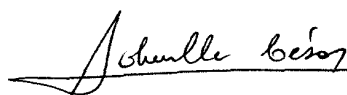
Hemos auditado los balances generales de **Constructora y Urbanizadora Urbaland S.A.**, al 31 de Diciembre del 2006 y 2005, y los correspondientes estados de resultados, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas. Estos estados financieros son responsabilidad 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 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 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 2006 y 2005, 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, 27 de Abril del 2007

CONSTRUCTORA Y URBANIZADORA URBALAND S. A.**BALANCES GENERALES AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006 Y 2005**
(Expresado en dólares de E.U.A.)

	<u>2.006</u>	<u>2.005</u>
ACTIVOS		
ACTIVOS CORRIENTES:		
Caja y bancos	294.542	71.776
Cuentas por cobrar (Nota 3)	2.188.087	756.255
Inventarios (Nota 4)	2.823.612	3.165.737
Gastos anticipados	2.127	1.832
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	<u>5.308.368</u>	<u>3.995.600</u>
ACTIVO FIJO (Notas 5)	105.031	116.515
TOTAL ACTIVOS	<u>5.413.399</u>	<u>4.112.116</u>
PASIVOS Y PATRIMONIO		
PASIVOS CORRIENTES:		
Cuentas por pagar (Nota 6)	2.756.994	1.206.294
Impuestos por pagar (Nota 7)	12.773	16.938
Pasivos acumulados (Nota 8)	65.543	38.850
Ventas diferidas (Nota 9)	-	286.968
Vencimiento corriente de pasivo a largo plazo (Nota 10)	1.850.000	950.000
TOTAL PASIVOS CORRIENTES	<u>4.685.310</u>	<u>2.499.050</u>
PASIVO A LARGO PLAZO (Nota 10)	<u>640.000</u>	<u>1.540.000</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	46.806
Utilidades acumuladas	31.182	16.158
TOTAL PATRIMONIO	<u>88.089</u>	<u>73.065</u>
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	<u>5.413.399</u>	<u>4.112.116</u>

CONSTRUCTORA Y URBANIZADORA URBALAND S. A.

ESTADOS DE RESULTADOS

POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006 Y 2005

(Expresado en dólares de E.U.A.)

	<u>2.006</u>	<u>2.005</u>
VENTAS NETAS (Nota 11)	1.590.863	1.957.611
COSTO DE VENTAS (Nota 11)	<u>1.407.752</u>	<u>1.763.185</u>
UTILIDAD BRUTA	<u>183.111</u>	<u>194.426</u>
 GASTOS DE OPERACION:		
Administrativos y generales	179.765	151.811
Depreciación	<u>24.370 ✓</u>	<u>27.435 ✓</u>
TOTAL	<u>204.135</u>	<u>179.245</u>
 UTILIDAD (PERDIDA) DE OPERACIÓN	(21.024)	15.181
 OTROS EGRESOS (INGRESOS), neto	<u>(49.787)</u>	<u>(11.302)</u>
 UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACION TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA	28.763 ✓	26.483 ✓
Participación trabajadores	5.685 ✓	4.135 ✓
Impuesto a la renta	<u>8.054 ✓</u>	<u>5.858 ✓</u>
TOTAL	<u>13.739</u>	<u>9.994</u>
 UTILIDAD NETA	<u><u>15.024</u></u>	<u><u>16.490</u></u>

CONSTRUCTORA Y URBANIZADORA URBALAND S. A.

**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006 Y 2005
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	Capital Suscrito	Legal	Reservas De Capital	Especiales	Utilidades Acumuladas
Diciembre 31 del 2004	800	400	8.901	38.117	8.357
Distribución de utilidades				8.689	(8.689)
Utilidad neta					16.490
Diciembre 31 del 2005	800	400	8.901	46.806	16.158
Utilidad neta					15.024
Diciembre 31 del 2006	800	400	8.901	46.806	31.182

CONSTRUCTORA Y URBANIZADORA URBALAND S. A.**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO****POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006 Y 2005****(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	<u>2.006</u>	<u>2.005</u>
FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDAD DE OPERACION:		
Utilidad neta	15.024	16.490
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto proveniente de actividades de operación		
Depreciación	<u>24.370</u>	<u>27.435</u>
	39.394	43.925
CAMBIOS NETOS EN ACTIVOS Y PASIVOS		
(Aumento) disminución:		
Cuentas por cobrar	(1.431.832)	20.840
Inventarios	342.125	593.649
Gastos anticipados	(295)	(370)
Aumento (disminución):		
Cuentas por pagar	1.550.700	603.828
Impuestos por pagar	(4.165)	11.210
Pasivos acumulados	26.694	25.847
Ventas diferidas	<u>(286.968)</u>	<u>(86.087)</u>
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	<u>235.652</u>	<u>1.212.841</u>
FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSION:		
Adiciones de activo fijo	<u>(12.886)</u>	<u>(86.955)</u>
FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Documentos por pagar	-	(300.000)
Pasivo a largo plazo	-	(784.972)
Efectivo neto (utilizado) en actividades de financiamiento	<u>-</u>	<u>(1.084.972)</u>
AUMENTO NETO DE EFECTIVO	222.767	40.913
EFFECTIVO AL INICIO DEL AÑO	<u>71.776</u>	<u>30.863</u>
EFFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	<u>294.542</u>	<u>71.776</u>

CONSTRUCTORA Y URBANIZADORA URBALAND S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006 Y 2005

(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

	2.006	2.005
Cientes	221.842	83.625
Anticipos a contratistas	255	231.348
Anticipos a proveedores	2.246	13.148
Compañía relacionada		
Consumural S.A.	1.939.334	400.000
Impuesto al Valor Agregado	9.468	7.292
Otras	14.942	20.842
TOTAL	2.188.087	756.255

Nota 4 - Inventarios

	2.006	2.005
Urbanización Bosques de Castilla		
Departamentos	2.622.027	932.969
Locales Comerciales	133.719	157.773
Obras en proceso	67.866	2.074.995
	2.823.612	3.165.737

Nota 5 - Activo Fijo

El movimiento de activo fijo fue el siguiente:

	1-01-06	Adiciones	Transferencia	12-31-06
Terrenos	1.317		(1.317)	-
Edificio	43.496		1.317	44.813
Instalaciones	2.636			2.636
Muebles y enseres	38.138	6.085		44.223
Equipos de comunicación	2.712			2.712
Equipos de computación	24.872	6.801		31.673
Vehículos	98.848			98.848
Sub-total	212.019	12.886	-	224.905
Depreciación acumulada	(95.504)	(24.370)		(119.874)
TOTAL	116.515	(11.484)	-	105.031

Nota 5 - Activo Fijo (continuacion)

	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 6 - Cuentas por Pagar

	2.006	2.005
Proveedores	15.687	47.325
Anticipos de clientes	920.105	184.986
Compañía relacionada		
Investland S. A.	-	972.783
Accionistas	1.805.186	-
Otras	16.016	1.200
TOTAL	2.756.994	1.206.294

Nota 7 - Impuestos por Pagar

	2.006	2.005
Impuesto a la Renta	5.868	1.774
Retenciones en la fuente		
Impuesto a la renta	3.386	6.726
Impuesto al valor agregado	3.519	8.438
TOTAL	12.773	16.938

El movimiento del impuesto a la renta fue el siguiente:

	2.006	2.005
Saldo al inicio del año	1.774	2.207
Pagos	(1.774)	(2.207)
Anticipos	-	(717)
Retenciones de terceros	(2.186)	(3.368)
Impuesto causado	8.054	5.858
Saldo al final del año	5.868	1.774

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>2.006</u>	<u>2.005</u>
Beneficios sociales		
Aporte patronal	841	815
Décimo tercer y cuarto sueldo	709	654
Vacaciones	7.496	5.570
Fondo de reserva	1.953	1.896
Participación trabajadores	5.685	4.135
Sub-Total	<u>16.684</u>	<u>13.070</u>
Intereses por pagar	<u>48.859</u>	<u>25.780</u>
TOTAL	<u><u>65.543</u></u>	<u><u>38.850</u></u>

El movimiento de los beneficios sociales fue el siguiente:

	<u>2.006</u>	<u>2.005</u>
Saldo al inicio del año	13.070	9.420
Provisiones	16.003	26.267
Pagos	(12.219)	(22.617)
Saldo al final del año	<u>16.854</u>	<u>13.070</u>

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

Nota 9 - Ventas Diferidas

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

Nota 10 - Pasivo a Largo Plazo

	<u>2.006</u>	<u>2.005</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	2.490.000
Menos: vencimientos corrientes	(1.850.000)	(950.000)
TOTAL	<u>640.000</u>	<u>1.540.000</u>

Los vencimientos de estas obligaciones son:

<u>Años</u>	<u>2.006</u>	<u>2.005</u>
2006	950.000	950.000
2007	900.000	900.000
2008	640.000	640.000
TOTAL	<u>2.490.000</u>	<u>2.490.000</u>

Nota 11 - Ventas y Costo de Ventas

	Ventas		Costo de Venta	
	2.006	2.005	2.006	2.005
Departamentos Bosques de Castilla	1.483.906	1.736.386	1.293.224	1.536.876
Administracion Fideicomiso	79.357	116.796	90.474	145.000
Otros	27.600	104.429	24.054	81.309
	<u>1.590.863</u>	<u>1.957.611</u>	<u>1.407.752</u>	<u>1.763.185</u>

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 disposicion 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