

CONSTRUCTORA Y URBANIZADORA URBALAND S. A.

**ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008 Y 2007
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 2008 y 2007, 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 2008 y 2007, 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, 24 de Abril del 2009

CONSTRUCTORA Y URBANIZADORA URBALAND S. A.**BALANCES GENERALES AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008 Y 2007**
(Expresado en dólares de E.U.A.)

	<u>2.008</u>	<u>2.007</u>
ACTIVOS		
ACTIVOS CORRIENTES:		
Caja y bancos	263.745	82.447
Cuentas por cobrar (Nota 3)	1.272.073	2.341.991
Inventarios (Nota 4)	2.168.264	3.673.273
Gastos anticipados	2.067	2.128
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	<u>3.706.149</u>	<u>6.099.839</u>
ACTIVO FIJO (Notas 5)	39.492	99.877
TOTAL ACTIVOS	<u><u>3.745.641</u></u>	<u><u>6.199.716</u></u>
PASIVOS Y PATRIMONIO		
PASIVOS CORRIENTES:		
Cuentas por pagar (Nota 6)	2.451.399	3.580.170
Impuestos por pagar (Nota 7)	2.011	5.154
Pasivos acumulados (Nota 8)	26.395	31.034
Vencimiento corriente de pasivo a largo plazo (Nota 9)	1.090.000	2.490.000
TOTAL PASIVOS CORRIENTES	<u>3.569.805</u>	<u>6.106.358</u>
PATRIMONIO		
Capital suscrito (Nota 10)	800	800
Reserva legal (Nota 11)	400	400
Reserva de capital (Nota 12)	8.901	8.901
Reserva especial (Nota 13)	46.806	46.806
Utilidades acumuladas	118.929	36.451
TOTAL PATRIMONIO	<u>175.836</u>	<u>93.358</u>
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	<u><u>3.745.641</u></u>	<u><u>6.199.716</u></u>

CONSTRUCTORA Y URBANIZADORA URBALAND S. A.

**ESTADOS DE RESULTADOS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008 Y 2007
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	<u>2.008</u>	<u>2.007</u>
VENTAS NETAS	2.098.023	252.776
COSTO DE VENTAS	<u>1.801.992</u>	<u>204.622</u>
UTILIDAD BRUTA	<u>296.031</u>	<u>48.154</u>
GASTOS DE OPERACION:		
Administrativos y generales	165.907	198.078
Financieros	30.593	-
Depreciación	<u>21.433</u>	<u>26.188</u>
TOTAL	<u>217.933</u>	<u>224.266</u>
UTILIDAD (PERDIDA) DE OPERACIÓN	78.098	(176.112)
OTROS INGRESOS (Nota 14)	<u>52.919</u>	<u>193.160</u>
UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACION TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA	131.017	17.048
Participación trabajadores	20.085	4.874
Impuesto a la renta	<u>28.454</u>	<u>6.905</u>
TOTAL	<u>48.539</u>	<u>11.779</u>
UTILIDAD NETA	<u>82.478</u>	<u>5.269</u>

CONSTRUCTORA Y URBANIZADORA URBALAND S. A.

**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008 Y 2007
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	Capital Suscrito	Legal	Reservas De Capital	Especial	Utilidades Acumuladas
Diciembre 31 del 2006	800	400	8.901	46.806	31.182
Utilidad neta					5.269
Diciembre 31 del 2007	800	400	8.901	46.806	36.451
Utilidad neta					82.478
Diciembre 31 del 2008	800	400	8.901	46.806	118.929

CONSTRUCTORA Y URBANIZADORA URBALAND S. A.**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008 Y 2007
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	<u>2.008</u>	<u>2.007</u>
FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDAD DE OPERACION:		
Utilidad neta	82.478	5.269
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto proveniente (utilizado) en actividades de operación		
Depreciación	21.433	26.187
	<u>103.911</u>	<u>31.456</u>
CAMBIOS NETOS EN ACTIVOS Y PASIVOS		
(Aumento) disminución:		
Cuentas por cobrar	1.069.918	(153.904)
Inventarios	1.505.009	(849.661)
Gastos anticipados	61	(1)
Aumento (disminución):		
Cuentas por pagar	(1.128.771)	823.176
Impuestos por pagar	(3.143)	(7.619)
Pasivos acumulados	(4.639)	(34.509)
Efectivo neto proveniente (utilizado) en actividades de operación	<u>1.542.346</u>	<u>(191.062)</u>
FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSION:		
Adiciones de activo fijo	-	(21.033)
Venta de activo fijo	38.952	-
Efectivo neto proveniente (utilizado) en actividades de inversión	<u>38.952</u>	<u>(21.033)</u>
AUMENTO (DISMINUCION) NETA DE EFECTIVO	181.298	(212.095)
EFFECTIVO AL INICIO DEL AÑO	82.447	294.542
EFFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	<u>263.745</u>	<u>82.447</u>

CONSTRUCTORA Y URBANIZADORA URBALAND S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008 Y 2007 (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, la integraran 45 edificios de seis departamentos cada uno, con un area minima de construccion de 174 metros cuadrados.

La primera etapa de la urbanizacion, esta conformada por 23 condominios y esta terminada. La segunda etapa tendra 22 edificios y se encuentra en construccion.

Promociona y vende el proyecto de oficinas y locales comerciales denominado Samborondón Business Center (SBC), el cual está ubicado en el km 1,5 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 inmuebles se registran en los resultados del período en que se firman las escrituras, pues en ese momento se da la transferencia del título legal y el traspaso de la posesión al comprador. El costo de la obra vendida se determina en base al costo incurrido más el costo estimado por incurrir sobre el area útil vendida.

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, 5% para edificaciones, 10 % para muebles y enseres, y maquinaria y equipo, 20% para vehiculos y 33% para equipos de computacion y software.

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.

Nota 2 - Resumen de Principales Políticas Contables (Cont.)

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>2.008</u>	<u>2.007</u>
Anticipos a contratistas y proveedores	317.573	110.902
Compañía relacionada		
Consmural S.A.	881.561	2.192.694
Impuesto al valor agregado	-	16.744
Otras	72.939	21.651
TOTAL	<u>1.272.073</u>	<u>2.341.991</u>

Corresponden a entregas de los valores recibidos como anticipos de clientes para el financiamiento de las obras de infraestructura del Edificio Samborondón Business Center (SBC).

Nota 4 - Inventarios

	<u>2.008</u>	<u>2.007</u>
Urbanización Bosques de Castilla		
Terrenos	688.102	688.102
Obras en proceso	3.486.776	3.189.793
Subtotal	4.174.878	3.877.895
Costo de venta	(2.006.614)	(204.622)
Total	<u>2.168.264</u>	<u>3.673.273</u>

Nota 5 - Activo Fijo

El movimiento de activo fijo fue el siguiente:

	<u>12-31-07</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Ventas/Retiros</u>	<u>12-31-08</u>
Edificaciones	44.813	-	(44.813)	-
Muebles y enseres	60.892	-	-	60.892
Maquinaria y equipo	347	-	-	347
Equipos de computación y software	41.934	-	-	41.934
Vehículos	98.848	-	-	98.848
Sub-total	246.833	-	(44.813)	202.021
Depreciación acumulada	(146.956)	(21.433)	5.860	(162.529)
TOTAL	<u>99.877</u>	<u>(21.433)</u>	<u>(38.953)</u>	<u>39.492</u>

	<u>12-31-06</u>	<u>Adiciones</u>	<u>12-31-07</u>
Edificaciones	44.813	-	44.813
Muebles y enseres	49.571	11.321	60.892
Maquinaria y equipo	-	347	347
Equipos de computación y software	32.569	9.365	41.934
Vehículos	98.848	-	98.848
Sub-total	225.800	21.033	246.833
Depreciación acumulada	(120.769)	(26.187)	(146.956)
TOTAL	<u>105.031</u>	<u>(5.154)</u>	<u>99.877</u>

Nota 6 - Cuentas por Pagar

	<u>2.008</u>	<u>2.007</u>
Proveedores y contratistas	8.181	192.775
Anticipos de clientes	633.597	2.083.583
Accionistas	631.815	970.104
Compañía relacionada Investiland Cia Ltda.	1.165.752	271.446
Otras	12.054	62.262
TOTAL	<u><u>2.451.399</u></u>	<u><u>3.580.170</u></u>

Nota 7 - Impuestos por Pagar

	<u>2.008</u>	<u>2.007</u>
Impuesto a la Renta	1.213	659
Retenciones en la fuente		
Impuesto a la renta	278	2.603
Impuesto al valor agregado	520	1.892
TOTAL	<u><u>2.011</u></u>	<u><u>5.154</u></u>

El movimiento del impuesto a la renta fue el siguiente:

	<u>2.008</u>	<u>2.007</u>
Saldo al inicio del año	659	5.868
Pagos	(659)	(5.868)
Anticipo	(23.183)	(1.841)
Retenciones de terceros	(4.058)	(4.405)
Impuesto causado	28.454	6.905
Saldo al final del año	<u><u>1.213</u></u>	<u><u>659</u></u>

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>2.008</u>	<u>2.007</u>
Beneficios sociales		
Aporte patronal	1.305	905
Décimo tercer y cuarto sueldo	1.896	733
Vacaciones	1.006	9.539
Fondo de reserva	2.103	2.104
Participación trabajadores	20.085	4.875
Sub-Total	<u>26.395</u>	<u>18.156</u>
Intereses por pagar	-	12.878
TOTAL	<u><u>26.395</u></u>	<u><u>31.034</u></u>

Nota 8 - Pasivos Acumulados (Cont.)

El movimiento de los beneficios sociales fue el siguiente:

	<u>2.008</u>	<u>2.007</u>
Saldo al inicio del año	18.156	16.684
Provisiones	36.234	26.141
Pagos	(27.995)	(24.669)
Saldo al final del año	<u>26.395</u>	<u>18.156</u>

La compañía tiene bajo relación de dependencia al personal ejecutivo, los recursos humanos para el área de administración son provistos por compañías de intermediación laboral debidamente autorizadas por el Ministerio de Trabajo y Empleo, durante el año 2007, se efectuaron pagos por \$33.160 (en el 2006 fue de \$20.549)

Nota 9 - Pasivo a Largo Plazo

	<u>2.008</u>	<u>2.007</u>
Financial Division Group (FD Group Corp - Panamá)		
Creditos externos a 3 años plazos con vencimientos del capital en el ultimo pago e intereses a la tasa fija de 12,05% y 10,55%	1.090.000	2.490.000
Sub-total	<u>1.090.000</u>	<u>2.490.000</u>
Menos: vencimientos corrientes	<u>(1.090.000)</u>	<u>(2.490.000)</u>
TOTAL	<u>-</u>	<u>-</u>

Los vencimientos de estas obligaciones son:

<u>Años</u>	<u>2.008</u>	<u>2.007</u>
2006		950.000
2007	450.000	900.000
2008	640.000	640.000
TOTAL	<u>1.090.000</u>	<u>2.490.000</u>

Los créditos externos devengan intereses durante el periodo de vigencia de los préstamos. Durante el año 2007 se provisionaron intereses por \$133.384 con cargo a obras en proceso (en el 2006 fue de \$273.265).

Nota 10 - Capital Suscrito

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

Nota 11 - 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 12 - 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 13 - Reserva Especial

Representa utilidades apropiadas a disposición de los accionistas.

Nota 14 - Otros Ingresos

	<u>2.008</u>	<u>2.007</u>
Supervisión de construcciones	-	90.000
Gestión de cobros asesoría	10.000	90.000
Arriendos	29.872	13.160
Utilidad en venta de activo fijo	13.047	-
	<u>52.919</u>	<u>193.160</u>

Nota 15 - 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 16- 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