

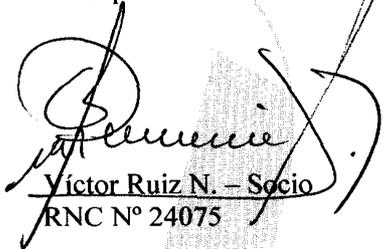


INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

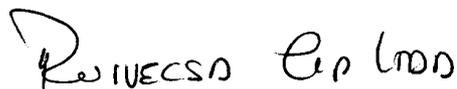
A los Miembros del Directorio y Accionistas de
CONDEPROHO S.A.

Quito, 25 de julio del 2006

1. Hemos auditado el balance general adjunto de CONDEPROHO S.A., al 31 de diciembre del 2004 y 2005 y los correspondientes estados de resultados, de evolución del patrimonio y el flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la Administración de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoria. La opinión sobre los estados financieros al 31 de diciembre del 2004 fue emitida el 23 de mayo del 2005, con excepciones, por otro auditor independiente
2. Nuestro examen fue efectuado de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Auditoria, estas normas requieren que una auditoria sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo. Una auditoria incluye el examen, a base de pruebas, 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 relevantes hechas por la Administración, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestra auditoria provee una base razonable para expresar una opinión.
3. En nuestra opinión, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de CONDEPROHO S.A., al 31 de diciembre del 2004 y 2005, los resultados de sus operaciones, las variaciones en su patrimonio y el flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Ecuatorianas de Contabilidad – NEC.
4. El informe del Auditor Independiente acerca del cumplimiento de las obligaciones tributarias, requerido en la Ley de Régimen tributario Interno se emitirá por separado.


Víctor Ruiz N. – Socio
RNC N° 24075





Superintendencia de
Compañías RNAE N° 432



CONDEPROHO S.A.

**BALANCE GENERAL COMPARATIVO
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004 y 2005**
expresado en dólares estadounidenses

<u>Activo</u>	<u>Notas</u>	2,004	2,005
Activos corrientes:			
Efectivo y sus equivalentes		364,349	10,289
Cuentas y documentos por cobrar	2,3	19,147	15,843
Inventarios	2,4	24,484	24,484
Gastos Anticipados	2,5	1,794	82,149
		409,774	132,765
Construcciones en proceso		0	1,966
Otros activos:			
Inversiones en Fideicomisos	2,6	0	1,600,040
		409,774	1,734,771
<u>Pasivo y patrimonio</u>			
Pasivos corrientes:			
Obligaciones Financieras	2,7	0	931,754
Proveedores		77,796	3,785
Obligaciones tributarias	2,8	55,541	1,979
Anticipo de clientes	9	0	15,756
Otras cuentas por pagar		5,383	0
		138,720	953,274
Pasivo Largo Plazo:			
Préstamos con terceros	2,10	155,765	767,000
<u>Patrimonio de los accionistas</u> (véase estado adjunto)		115,289	14,497
		409,774	1,734,771

Las notas explicativas anexas 1 a 14 son parte integrante de los estados financieros



CONDEPROHO S.A.

**ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS
DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004 y 2005**
expresado en dólares estadounidenses

	Notas	2,004	2,005
Ventas netas		5,769,490	0
Costo de ventas		5,293,020	0
Utilidad bruta en ventas		476,470	0
Gastos operacionales:			
Administración		10,249	10,480
Ventas		251,886	8,585
Financieros		117,383	224
Total		379,518	19,289
Utilidad (Pérdida) Operacional		96,952	-19,289
Otros ingresos		56,288	22,286
Utilidad del ejercicio antes de impuestos		153,240	2,997
Impuesto a la Renta	2,11	38,751	805
Utilidad Neta		114,489	2,192

Las notas explicativas anexas de 1 a 14 son parte integrante de estos estados financieros



CONDEPROHO S.A.

**ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004 y 2005**
expresado en dólares estadounidenses

	<u>Capital social</u>	<u>Reserva Legal</u>	<u>Utilidades acumuladas</u>	<u>Total</u>
Saldos al 01 de diciembre de 2004	800	0	0	800
Utilidad neta			114,489	114,489
Saldos al 31 de diciembre de 2004	800	0	114,489	115,289
Apropiación reserva legal 2004		11,449	-11,449	0
Pago de dividendos			-103,040	-103,040
Utilidad neta			2,192	2,192
Ajuste			56	56
Apropiación reserva legal 2005		300	-300	0
Saldos al 31 de diciembre de 2005	800	11,749	1,948	14,497

Las notas explicativas anexas de 1 a 14 son parte integrante de estos estados financieros



CONDEPROHO S.A.

**ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004 y 2005**

expresado en dólares estadounidenses

	<u>Capital social</u>	<u>Reserva Legal</u>	<u>Utilidades acumuladas</u>	<u>Total</u>
Saldos al 01 de diciembre de 2004	800	0	0	800
Utilidad neta			114,489	114,489
Saldos al 31 de diciembre de 2004	800	0	114,489	115,289
Apropiación reserva legal 2004		11,449	-11,449	0
Pago de dividendos			-103,040	-103,040
Utilidad neta			2,192	2,192
Ajuste			56	56
Apropiación reserva legal 2005		300	-300	0
Saldos al 31 de diciembre de 2005	800	11,749	1,948	14,497

Las notas explicativas anexas de 1 a 14 son parte integrante de estos estados financieros



CONDEPROHO S.A.

**FLUJO DE EFECTIVO COMPARATIVO
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004 y 2005**
expresado en dólares estadounidenses

	2,004	2,005
Flujos de efectivo en actividades de operación:		
Efectivo recibido de clientes y otros	2,961,961	20,459
Efectivo pagado a proveedores, empleados y otros	-1,775,434	697,006
Efectivo provisto por las operaciones	1,186,527	717,465
Intereses ganados	38,676	0
Otros ingresos	17,611	22,286
Flujo neto originado por actividades de operación	1,242,814	739,751
Flujos de efectivo en actividades de inversión:		
(Aumento) inversiones temporales	201,600	0
(Aumento) inversiones de largo plazo	0	-1,602,006
Flujo neto originado por actividades de inversión:	201,600	-1,602,006
Flujos de efectivo en actividades de financiamiento:		
Aumento (disminución) obligaciones con terceros c/p	-1,356,823	611,235
Pago de dividendos	0	-103,040
Flujo neto originado por actividades de financiamiento:	-1,356,823	508,195
(disminución) Aumento neto en caja bancos	87,591	-354,060
Caja y bancos al inicio del año	276,758	364,349
Caja y bancos al final del año	364,349	10,289

Las notas explicativas anexas de 1 a 14 son parte integrante de estos estados financieros



CONDEPROHO S.A.

**FLUJO DE EFECTIVO COMPARATIVO
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004 y 2005**

expresado en dólares estadounidenses

	2,004	2,005
Conciliación de la utilidad (pérdida) neta del año con el efectivo neto proveniente de las actividades de operación:		
Utilidad neta	114,489	2,192
Ajustes por:		
Ajuste por liquidación proyectos años anteriores	0	56
Impuesto a la renta	38,751	805
Efectivo usado en las actividades de operación antes de cambios en el capital del trabajo:	<u>153,240</u>	<u>3,053</u>
(Aumento) disminución en cuentas y dctos por cobrar	292,286	3,304
(Aumento) en inventarios	3,903,585	0
(Aumentos) en impuestos anticipados	-1,573	-80,355
(Aumentos) en gastos pagados por anticipado	5,805	0
Disminución en anticipos de clientes	-3,098,242	15,756
Aumento en proveedores y otras cuentas por pagar	-23,487	-79,394
Aumento en pasivos acumulados	11,200	-54,367
	<u>1,242,814</u>	<u>-192,003</u>

Las notas explicativas anexas de 1 a 14 son parte integrante de estos estados financieros



CONDEPROHO S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005**

NOTA 1. - OPERACIONES

La Compañía fue constituida en el Ecuador el 28 de febrero del 2002, mediante escritura pública realizada en la Notaría Trigésima Séptima del Dr. Roberto Dueñas Mera del Cantón Quito e inscrita en el Registro Mercantil el 18 de marzo del 2002.

El objeto social principal de la Compañía es la construcción, reconstrucción, reparación y decoración de toda clase de obras civiles, sean estas viviendas, edificios, ciudadelas, oficinas, locales comerciales, etc.

Los índices de inflación, relacionados con el comportamiento de la economía ecuatoriana en los cuatro últimos años, son como sigue:

<u>Diciembre 31</u>	<u>Indice de inflación anual</u>
2005	3.10%
2004	1.94%
2003	6%
2002	9%

**NOTA 2. - RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS Y PRÁCTICAS CONTABLES
MÁS SIGNIFICATIVAS**

a) Bases para la preparación de los estados financieros

Los estados financieros han sido preparados con base a las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) y están basados en el costo histórico, modificado en lo que respecta a los saldos originados el 31 de marzo del 2000, (fecha a la cual los registros contables fueron convertidos a dólares estadounidenses), mediante las pautas de ajuste contenidas en la NEC 17.

La preparación de estados financieros de acuerdo con la Normas Ecuatorianas de Contabilidad, involucra la elaboración de estimaciones contables que inciden en la valuación de determinados activos y pasivos y en la determinación de resultados, así como en la revelación de activos y pasivos contingentes. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.



b) Cuentas y documentos por cobrar

Registra principalmente las cuentas por cobrar por anticipos a contratistas, socios, clientes y otras cuentas por cobrar.

c) Inventarios

Registra el valor de un bien inmueble construido a su costo de liquidación, el cual no excede del valor de mercado.

d) Gastos anticipados

Corresponde al registro de los intereses aún no causados del crédito que mantiene la Compañía.

e) Inversiones en fideicomisos

Registra el valor de la compra de derechos fiduciarios del Fideicomiso Mercantil Los Nogales realizado a los constituyentes propietarios quienes aportaron un lote de terreno y construcciones ubicado en el barrio El Inca de una extensión de 22.229 m².

f) Obligaciones financieras

Registra los préstamos realizados a la Compañía más la provisión de los intereses aún no causados totales.

g) Obligaciones tributarias

Corresponde a las retenciones en la fuente practicadas, IVA retenido e impuesto a la renta generado.

h) Impuesto a la renta

Al 31 de diciembre del 2005, la Compañía calculó el 25% de impuesto a la renta sobre las utilidades tributarias generadas.

i) Préstamos con terceros a largo plazo

Registra los préstamos de inversionistas del proyecto a ser desarrollado a partir del año 2006.



NOTA 3. – CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2004 y 2005, la siguiente es la composición de cuentas y documentos por cobrar, neto:

	2004	2005
Clientes	18,755	334
Anticipos Contratistas	392	9,954
Cuentas por cobrar Socios	0	1,175
Otras Cuentas por cobrar	0	4,380
Total	<u>19,147</u>	<u>15,843</u>

NOTA 4.- INVENTARIOS

El valor de la cuenta de inventarios corresponde al local # 5 del proyecto Portal de Veracruz que hasta el 31 de diciembre del 2005 no se ha vendido.

NOTA 5.- GASTOS ANTICIPADOS

Al 31 de diciembre del 2004 y 2005, la siguiente es la composición de cuentas y documentos por cobrar, neto:

	2004	2005
Impuestos anticipados	1,794	395
Intereses por devengar (1)	0	81,754
Total	<u>1,794</u>	<u>82,149</u>

- (1) Al 31 de diciembre del 2005, la Compañía registró USD 81.754, correspondiente a los intereses por el crédito obtenido, los cuales aún no se han causado. (Véase nota 7)



NOTA 6. – INVERSIONES EN FIDEICOMISOS

Corresponde al pago por la adquisición de los derechos fiduciarios del Fideicomiso Mercantil Los Nogales realizado a los constituyentes propietarios quienes aportaron un lote de terreno y construcciones ubicadas en el barrio El Inca de una extensión de 22.229 m2 a valor de avalúo de USD 1'600.000.

Uno de los objetivos del fideicomiso es servir de mecanismo para la administración de los recursos destinados al desarrollo del proyecto urbanístico, para lo cual deberá modificarse el contrato para que tenga las condiciones y finalidad de un fideicomiso inmobiliario integral.

Adicionalmente, el fideicomiso deberá contratar anualmente un perito calificado por la Superintendencia de Compañías o Bancos, para realizar un avalúo comercial del inmueble.

El 6 de octubre del 2005, se eleva a escritura pública la cesión de derechos fiduciarios ante el Doctor Sebastián Valdivieso Cueva, Notario Vigésimo Cuarto del Distrito Metropolitano de Quito.

NOTA 7.- OBLIGACIONES FINANCIERAS

La siguiente es la composición de obligaciones tributarias al 31 de diciembre del 2004 y 2005:

	2004	2005
MM Jaramillo Arteaga (1)	0	850,000
Intereses por pagar (2)	0	81,754
Total	0	931,754

- 1) Corresponde a un crédito obtenido durante el año 2005, con vencimiento de capital en octubre del 2006, el cual genera una tasa del 9,4864% .
- 2) Corresponde a la provisión total de los intereses de los créditos obtenidos, aún cuando no han sido causados. (Véase nota 5)



NOTA 8.- OBLIGACIONES TRIBUTARIAS

La siguiente es la composición de obligaciones tributarias al 31 de diciembre del 2004 y 2005:

	2004	2005
IVA por pagar	0	1080
IVA retenido	4,809	54
Impuesto a la renta compañía	38,751	749
Retención en la fuente proveedores	11,981	96
Total	<u>55,541</u>	<u>1,979</u>

NOTA 9.- ANTICIPOS DE CLIENTES

Al 31 de diciembre del 2005, corresponden a varios anticipos por parte del Señor Jaime Ovalle para la adquisición del local # 5 del Proyecto Portal de Veracruz.

NOTA 10.- PRÉSTAMOS CON TERCEROS A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre del 2004 y 2005, los préstamos con terceros están compuestos por valores entregados por los accionistas para la compra del terreno, no se han fijado condiciones de plazo ni tasas de interés.



	2004	2005
Urbanización Naciones Unidas	77,889	0
Ing. Carlos Sarzosa	28,049	0
Inmobiliaria La Coruña	24,913	0
Arq. Mario Ponce	12,474	116,250
Sr. Pedro López	12,440	93,000
Ing. Fernando Carrillo	0	193,750
Sosa Vallejo Ings.	0	150,000
Sra. María José Andrade	0	108,500
Dr. Diego Portilla	0	105,500
Total	<u>155,765</u>	<u>767,000</u>

NOTA 11 - CONCILIACIÓN DEL IMPUESTO A LA RENTA

A continuación una demostración del impuesto a la renta calculado de acuerdo con la tasa impositiva legal, los gastos no deducibles, el impuesto a la renta causado, y las retenciones en la fuente al 31 de diciembre de 2004 y 2005, según los cálculos realizados por la compañía en dólares de los Estados Unidos de América.

	2004	2005
Utilidad del ejercicio	153,240	2,997
15% participación trabajadores	<u>0</u>	<u>0</u>
Base antes de impuesto a la renta	153,240	2,997
<u>Más gastos no deducibles: (lrfp)</u>		
Intereses y multas por retraso en impuestos, tasas y contribuciones	1,763	224
Base imponible	155,003	3,221
25% impuesto renta	38,751	805
Menos retención en la fuente	<u>1,794</u>	<u>139</u>
Impuesto a pagar	<u>36,957</u>	<u>666</u>



NOTA 12.- REVISIONES TRIBUTARIAS

A la fecha del informe de auditoria independiente, 25 de julio del 2006, la Compañía no ha sido notificada por auditorias tributarias de los períodos económicos de 2002 al 2005 sujetos a fiscalización.

NOTA 13.- CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS SOBRE DERECHOS DE AUTOR

Hasta la fecha de emisión de nuestro informe de auditoria, 25 de julio del 2006, hemos verificado principalmente que la Compañía mantenga licencias de uso de los sistemas utilizados.

NOTA 14 - EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2005 y la fecha de preparación de estos estados financieros, 25 de julio del 2006, no se produjeron eventos que en opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros.