

Morales &
Asociados

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Señores Socios de
Prabyc Ingenieros Ltda.:

Hemos auditado los balances generales adjuntos de Prabyc Ingenieros Ltda. al 31 de diciembre del 2005 y 2004 y los correspondientes estados de resultados, de patrimonio de los socios y de flujos de caja por los años terminados en esas fechas. Dichos estados financieros son responsabilidad de la gerencia de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre dichos estados financieros basada en nuestras auditorias.

Nuestras auditorias fueron efectuadas de acuerdo con normas de auditoria generalmente aceptadas en el Ecuador. Dichas normas requieren que una auditoria sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen errores importantes. Una auditoria incluye el examen, a base de pruebas selectivas, de la evidencia que sustenta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Incluye también la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones importantes hechas por la gerencia, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestras auditorias proveen una base razonable para las opiniones.

En nuestra opinión, los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera de Prabyc Ingenieros Ltda. al 31 de diciembre del 2005 y 2004, los resultados de sus operaciones y sus flujos de caja por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.

La Compañía prepara sus estados financieros en base a Normas Ecuatorianas de Contabilidad, las cuales podrían diferir en ciertos aspectos de las Normas Internacionales de Contabilidad. Por lo tanto, los estados financieros adjuntos no tienen como propósito presentar la posición financiera, resultados de operación y flujos de caja de Prabyc Ingenieros Ltda. de conformidad con principios de contabilidad y prácticas generalmente aceptadas en países y jurisdicciones diferentes a los de la República del Ecuador.

Morales & Asociados CIA S.A.

Mayo 2, 2006
Registro No. 0581

William Morales P.

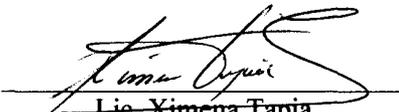
William Morales P
Licencia No. 27888



Amazonas N25-23 y Colón, Edificio España, 3er Piso, Of. 30
Teléfono: 2 55 - 05 - 84, Fax: 2 55 - 79 - 16
e-mail: morales_asociados@interactive.net.ec
Apartado Postal. 17 - 21 - 343

PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS SOCIOS

	Notas	<u>2005</u>	<u>2004</u>
PASIVOS CORRIENTES:			
Obligaciones por pagar a bancos	10	6,164	
Cuentas por pagar	11	34,277	40,748
Participación trabajadores	12	2,070	2,170
Impuesto a la renta	13	2,042	3,780
Gastos acumulados y otras cuentas por pagar	14	<u>105,002</u>	<u>30,816</u>
Total		<u>149,555</u>	<u>77,514</u>
INGRESOS DIFERIDOS	15	<u>15,201</u>	<u>175,000</u>
PATRIMONIO DE LOS SOCIOS:			
Capital asignado	16	2,000	2,000
Utilidades (pérdidas) acumuladas		<u>83,945</u>	<u>75,727</u>
Patrimonio de los socios		<u>85,945</u>	<u>77,727</u>
TOTAL		<u>250,701</u>	<u>330,241</u>

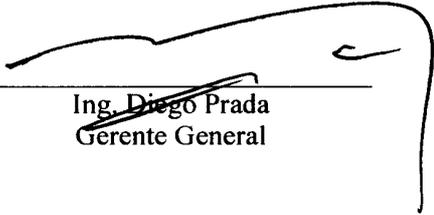

Lie. Ximena Tapia
Contadora General

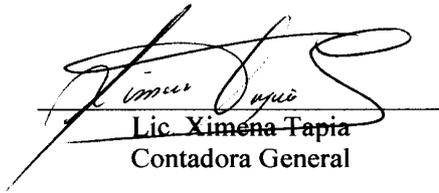
PRABYC INGENIEROS CIA. LTDA.

**ESTADOS DE RESULTADOS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005 Y 2004**

(Expresados en U.S. dólares)

	<u>Notas</u>	<u>2005</u>	<u>2004</u>
INGRESOS NETOS		6,723	708,210
COSTOS DE PROYECTOS		<u>82,228</u>	<u>594,474</u>
MARGEN BRUTO		<u>(75,505)</u>	<u>113,736</u>
GASTOS DE ADMINISTRACION Y VENTAS:			
Gastos de administración		24,519	35,620
Gastos generales		60,192	86,998
Gastos financieros		<u>297</u>	<u>7,916</u>
Total		<u>85,008</u>	<u>130,534</u>
UTILIDAD DE OPERACIONES		<u>(160,513)</u>	<u>(16,798)</u>
OTROS INGRESOS			
Otros ingresos		174,315	28,246
Ingresos financieros		<u>1</u>	<u>3,020</u>
Total		<u>174,316</u>	<u>31,266</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		<u>13,803</u>	<u>14,468</u>
MENOS			
Participación trabajadores	12	2,070	2,170
Impuesto a la renta	14	<u>3,515</u>	<u>5,426</u>
UTILIDA NETA DEL EJERCICIO		<u>8,218</u>	<u>6,872</u>


Ing. Diego Prada
Gerente General


Lic. Ximena Tapia
Contadora General

PRBYC INGENIEROS LTDA.

**ESTADOS DE PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005 Y 2004**

(Expresados en U.S. dólares)

	<u>Capital asignado</u>	<u>Utilidades(pérdidas) retenidas</u>	<u>Total</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2003	2,000	68,855	70,855
Utilidad neta		6,872	6,872
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Saldo al 31 de diciembre del 2004	2,000	75,727	77,727
Utilidad neta		8,218	8,218
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Saldo al 31 de diciembre del 2005	<u>2,000</u>	<u>83,945</u>	<u>85,945</u>

Ver notas a los estados financieros

PRABYC INGENIEROS LTDA.

**ESTADOS DE FLUJOS DE CAJA
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005 Y 2004**

(Expresados en U.S. dólares)

	<u>2005</u>	<u>2004</u>
FLUJOS DE CAJA DE ACTIVIDADES DE OPERACION:		
Recibido de clientes	6,823	654,697
Pagado a proveedores y trabajadores	(50,129)	(903,297)
Participación a trabajadores	(2,170)	(2,170)
Ingresos diferidos		175,000
Impuesto a la renta	(5,253)	(5,426)
Otros ingresos (gastos), neto	<u>1</u>	<u>25,985</u>
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	<u>(50,728)</u>	<u>(55,211)</u>
FLUJOS DE CAJA EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Incremento (disminución) en obligaciones por pagar a bancos	6,164	(49,866)
Incremento en otras cuentas por liquidar	14,516	1,318
Disminución de inversiones temporales	<u>4,500</u>	<u>50,535</u>
Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento	<u>25,180</u>	<u>1,987</u>
CAJA Y EQUIVALENTES DE CAJA:		
Incremento (disminución) neto durante el año	25,548	(55,860)
Comienzo del año	<u>26,912</u>	<u>82,772</u>
FIN DEL AÑO	<u><u>1,364</u></u>	<u><u>26,912</u></u>
CONCILIACION DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACION:		
Utilidad (Pérdida) neta	8,218	6,872
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto proveniente de actividades de operación:		
Depreciación de propiedades y equipo	19,794	21,267
Bajas de activos fijos	300	2,636
Amortización de gastos de constitución	2,709	2,708
Ingresos diferidos año anterior	(174,315)	175,000
Cambios en activos y pasivos:		
Cuentas por cobrar comerciales	100	(53,513)
Otras cuentas por cobrar	26,589	214,588
Participación trabajadores	(100)	(143,562)
Impuesto a la renta por pagar	(1,738)	
Cuentas por pagar	<u>67,715</u>	<u>(281,206)</u>
EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	<u><u>(50,728)</u></u>	<u><u>(55,211)</u></u>

Ver notas a los estados financieros

PRABYC INGENIEROS LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005 Y 2004

1. OPERACIONES Y ENTORNO ECONOMICO

Prabyc Ingenieros Ltda., es una sucursal de compañía extranjera domiciliada y autorizada por la Superintendencia de Compañías del Ecuador para operar mediante Resolución N° 02.Q.I.J.1897 del 23 de mayo del 2002 y se la inscribió en el Registro Mercantil del Distrito Metropolitano de Quito el 14 de junio del 2002 y su actividad principal es la realización, por cuenta propia o ajena de proyectos, estudios, ejecución y construcción de toda clase de edificios, obras de urbanismo y prestación de servicios en las ramas de ingeniería y/o arquitectura.

Los estados financieros han sido preparados en U.S. dólares como resultado del proceso de dolarización de la economía a través del cual el Gobierno Ecuatoriano fijó como moneda de curso legal del país, el dólar de los Estados Unidos de América.

Si bien el proceso de dolarización incorpora el dólar de los Estados Unidos de América como una moneda estable, la variación en los índices de precios al consumidor (Véase Nota 3) en la República del Ecuador, ha tenido como efecto incrementar ciertos importes incluidos en los estados financieros adjuntos por el año terminado el 31 de diciembre del 2004. Por lo tanto, el análisis comparativo de tales estados financieros debe hacerse considerando tal circunstancia.

2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Las políticas contables de la Compañía son las establecidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador y autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador. Estas políticas están basadas en Normas Ecuatorianas de Contabilidad, las cuales requieren que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

A continuación se resumen las principales prácticas contables seguidas por la Compañía en la preparación de sus estados financieros:

Caja y bancos - Representa el efectivo disponible y saldos en bancos.

Inversiones temporales - Constituyen valores pagados para inversiones en proyectos inmobiliarios

Valuación de propiedades y equipo - Al costo de adquisición. El costo de propiedades y equipo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta en función de los años de vida útil estimada

de 10 para maquinaria y equipo, muebles y enseres y equipos de oficina y 3 para equipo de computación.

Otros activos - Corresponden principalmente a gastos de constitución y obras en proceso producto de la naturaleza del negocio, registradas a su costo de adquisición.

Ingresos por proyectos - Los ingresos por proyectos son reconocidos en los resultados del año en función a la prestación del servicio.

Intereses ganados - Se llevan a resultados en base a su causación.

3. INDICES DE PRECIOS AL CONSUMIDOR

El siguiente cuadro presenta información relacionada con el porcentaje de variación en los índices de precios al consumidor preparado por el Instituto Nacional de Estadística y Censos.

<u>Año Terminado</u> <u>Diciembre 31</u>	<u>Variación</u> <u>Porcentual</u>
1999	61
2000	91
2001	22
2002	9
2003	6
2004	5
2005	4

4. CAJA Y BANCOS

Un resumen de caja y bancos es como sigue:

	<u>... Diciembre 31,...</u>	
	<u>2005</u>	<u>2004</u>
	<u>(en U.S. dólares)</u>	
Caja	1,300	350
Bancos locales	<u>64</u>	<u>26,562</u>
Total	<u>1,364</u>	<u>26,912</u>

5. INVERSIONES TEMPORALES

Un resumen de inversiones temporales es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2005</u>	<u>2004</u>
	(en U.S. dólares)	
Inversiones:		
Proyecto Alhambra - terreno	121,250	121,250
Proyecto Alhambra - costos	<u>1,330</u>	<u>5,830</u>
Total	<u>122,580</u>	<u>127,080</u>

Proyecto Alhambra - terreno - Constituyen valores pagados para la adquisición del terreno para la edificación del Proyecto Alhambra el mismo que establece una asociación en cuentas en participación por el 50% para cada uno. El porcentaje restante se encuentra a favor de Edificar S.A. socio del proyecto de asociación en cuentas en participación el mismo que inicio operaciones el 8 de septiembre del 2002 y que mantiene operaciones. Hasta la fecha, no se han retribuido las inversiones y la rentabilidad.

Proyecto Alhambra - costo - Constituye el 50% del valor pagado de los gastos efectuados en la legalización de la asociación y gastos varios de acuerdo a lo que establece la asociación en cuentas en participación inversiones

6. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES

Un resumen de cuentas por cobrar comerciales es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2005</u>	<u>2004</u>
	(en U.S. dólares)	
Cientes		
Cuentas por cobrar - Andalucía	59,190	59,190
Cuentas por cobrar - varias	<u> </u>	<u>100</u>
Total	<u>59,190</u>	<u>59,290</u>

7. GASTOS ANTICIPADOS Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de gastos anticipados y otras cuentas por cobrar es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2005</u>	<u>2004</u>
	(en U.S. dólares)	
Crédito tributario	5,413	6,697
Anticipo impuesto a la renta		1,645
Empleados	5,524	1,000
Garantías - Mutualista		37,812
Depósitos en garantía	<u>700</u>	<u>1,950</u>
Total	<u>11,637</u>	<u>49,104</u>

8. PROPIEDADES Y EQUIPO

Los movimientos de propiedades y equipo fueron como sigue:

	<u>2005</u>	<u>2004</u>
	(en U.S. dólares)	
Saldos neto al comienzo del año	73,316	95,901
Adquisiciones		1,318
Bajas	(300)	(2,636)
Depreciación	<u>(19,794)</u>	<u>(21,267)</u>
Saldos neto al fin del año	<u>53,222</u>	<u>73,316</u>

9. OTROS ACTIVOS

Un resumen de otros activos es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2005</u>	<u>2004</u>
	(en U.S. dólares)	
Gastos de constitución	13,542	13,542
Amortización	<u>(10,834)</u>	<u>(8,125)</u>
Total	<u>2,708</u>	<u>5,417</u>

10. OBLIGACIONES POR PAGAR A BANCOS

Un resumen de obligaciones por pagar a bancos es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2005</u>	<u>2004</u>
	(en U.S. dólares)	
Sobregiros bancarios	6,164	

Préstamos bancarios - Al 31 de diciembre del 2005, constituyen saldos de sobregiros contables.

11. CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de cuentas por pagar es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2005</u>	<u>2004</u>
	(en U.S. dólares)	
Proveedores locales	5,569	14,376
Cuentas por pagar - Proyecto Alhambra	26,372	26,372
Cuentas por pagar - accionistas	<u>2,336</u>	_____
Total	<u>34,277</u>	<u>40,748</u>

12. PARTICIPACION A TRABAJADORES

De conformidad con disposiciones legales, los trabajadores tienen derecho a participar en las utilidades anuales de la empresa en un 15% de la utilidad neta considerada para efectos del cálculo del impuesto a la renta.

	<u>2005</u>	<u>2004</u>
	(en U.S. dólares)	
Saldos al comienzo del año	2,170	
Provisión del año	2,070	2,170
Pagos efectuados	<u>2,170</u>	_____
Saldos al fin del año	<u>2,070</u>	<u>2,170</u>

13. IMPUESTO A LA RENTA

De conformidad con disposiciones legales, a partir del año 2001, la tarifa para el impuesto a la renta, se establece en el 25% sobre las utilidades sujetas a distribución y del 15% sobre las utilidades sujetas a capitalización. Los dividendos en efectivo que se declaren o distribuyan a favor de socios nacionales o extranjeros no se encuentran sujetos a retención adicional alguna.

Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable, es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2005</u>	<u>2004</u>
	(en U.S. dólares)	
Utilidad según estados financieros, neta de participación a trabajadores	11,733	14,468
Gastos no deducibles	<u>2,326</u>	<u>7,236</u>
Utilidad gravable	14,059	21,704
Impuesto a la renta cargado a resultados	3,515	5,426
Anticipo impuesto a la renta	<u>1,473</u>	<u>(1,645)</u>
Impuesto a la renta cargado a resultados	<u>2,042</u>	<u>3,781</u>

14. OTROS GASTOS ACUMULADOS Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de otros gastos acumulados y otras cuentas por pagar es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2005</u>	<u>2004</u>
	(en U.S. dólares)	
Impuesto al valor agregado	7,031	2,540
Retenciones por pagar	1,162	2,244
Beneficios sociales	1,021	1,691
Anticipos	95,788	
Cuentas por pagar - Gerencia		23,353
Obligaciones	2,041	
Depósitos en garantía	<u> </u>	<u>988</u>
Total	<u>105,002</u>	<u>30,816</u>

Anticipos - Corresponden a anticipos entregados por honorarios de los proyectos que se mantienen en el Consorcio de Cuentas en Participación que mantienen entre Edificar - Prabyc de los proyectos Edén y Andalucía.

15. INGRESOS DIFERIDOS

Un resumen de los ingresos diferidos es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2005</u>	<u>2004</u>
	(en U.S. dólares)	
Cuentas por liquidar	15,201	
Asociación Edificar - Prabyc	_____	<u>175,000</u>
Total	<u>15,201</u>	<u>175,000</u>

Asociación Edificar - Prabyc - Corresponden al valor anticipado entregado por el convenio de asociación de cuentas en participación mantenido con Edificar S.A. y Prabyc.

16. PATRIMONIO DE LOS SOCIOS

Capital asignado - El capital asignado autorizado consiste de US\$2,000 dólares de acciones de US\$1,00 de valor nominal unitario

17. COMPROMISOS

Contrato de asociación en cuentas en participación - Al 31 de diciembre del 2005, se mantienen firmados con plazos indefinidos un contrato de asociación en cuentas en participación y constituyen inversiones efectuadas para la edificación del Proyecto Alambra, el mismo que mantiene aportes hasta la conclusión del mismo. La asociación en cuentas en participación se mantiene en partes iguales (50%), el porcentaje restante se encuentra a favor de Edificar S.A. socio del proyecto el mismo que inicio operaciones el 8 de septiembre del 2002 y que prevé la terminación de obras en octubre del 2006.

18. EVENTO SUBSECUENTE

Entre el 31 de diciembre del 2005 y la fecha del informe de los auditores independientes (Mayo 2, del 2006) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros