

Guayaquil, Abril 30 del 2006

Exp. 101763

Señores

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS DEL ECUADOR

Att.: INTENDENCIA DE COMPAÑIAS DE GUAYAQUIL

Ciudad.

De nuestras consideraciones

En cumplimiento al Art. 324 contenido en la sección IX de la Ley de Compañías, remitimos copia del informe sobre los estados financieros auditados de MEGINO S.A, expediente No. 101763 por el año terminado el 31 de diciembre del 2005 y 2004.

Muy atentamente


Arq. Luiggi Ramirez B.
Gerente General
C.C. No. 09-07478473



MEGINO S.A.

Estados financieros por los años terminados el 31 de diciembre del 2005 y 2004, e informe del auditor independiente.



MEGINO S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2005

INDICE

Informe del Auditor independiente.

Balance General.

Estado de Evolución del Patrimonio.

Estado de Flujo de Efectivo.

Notas a los estados Financieros.



Abreviaturas Usadas:

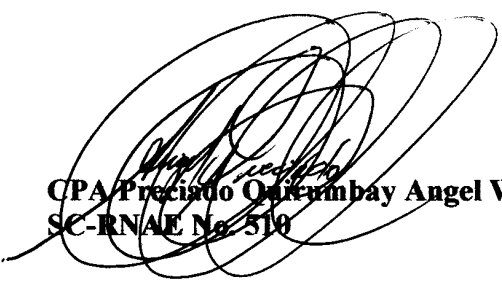
US\$ - Dólares Estadounidenses

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los miembros del Directorio y Accionistas de:

MEGINO S. A.

1. He auditado los balances generales adjuntos de **MEGINO S.A.**, al 31 de diciembre del 2005 y 2004, y los estados de evolución del patrimonio y flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas. Estos estados financieros son responsabilidad de la Administración de Megino S.A.. Mi responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre esos estados financieros basada en mi auditoria.
2. Efectué la auditoria de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Auditoria. Estas normas requieren que planifique y ejecute la auditoria para obtener seguridad razonable de si los estados financieros no contienen errores importantes. Una auditoria incluye el examen, a base de pruebas, de la evidencia que sustenta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Una auditoria incluye también la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones importantes hechas por la Administración, así como una evaluación de la presentación de los estados financieros en su conjunto. Considero que mi auditoria provee una base razonable para expresar una opinión.
3. En mi opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **MEGINO S. A.**, al 31 de diciembre del 2005 y 2004, y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad, y prácticas contables aprobadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.


CPA Preciado Oñativay Angel W.
SC-RNAE No. 519



Abril 30 del 2006
Guayaquil - Ecuador

MEGINO S. A.

BALANCES GENERALES

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005 Y 2004

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica)

ACTIVOS

	<u>Notas</u>	<u>2,005</u>	<u>2,004</u>
ACTIVO CORRIENTE			
Efectivo		77,379	386
Cuentas por Cobrar	2	21,322	89,417
Deudores Varios	3	655,546	306,299
Gastos Anticipados		8,228	11,236
Total Activo Corriente		<u>762,475</u>	<u>407,337</u>
 Propiedades y Equipos Netos	4	1,479,174	1,577,267
Otros Activos	5	30,704	32,028
TOTAL DEL ACTIVO		<u>2,272,353</u>	<u>2,016,633</u>

PASIVO Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

PASIVO CORRIENTE

Cuentas por Pagar	6	<u>1,489,138</u>	<u>1,206,794</u>
Total de Pasivo Corriente		<u>1,489,138</u>	<u>1,206,794</u>

Pasivo Largo Plazo	7	<u>678,607</u>	<u>722,586</u>
--------------------	---	----------------	----------------

TOTAL DEL PASIVO		<u>2,167,746</u>	<u>1,929,380</u>
-------------------------	--	------------------	------------------

PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Capital social	8	800	800
Utilidad Acumulada		86,453	67,414
Utilidad del Ejercicio		17,355	19,039

TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS		<u>2,272,353</u>	<u>2,016,633</u>
---	--	-------------------------	-------------------------

Arq. Luiggi Ramirez B.
Gerente

Econ. Luis Ponce Cruz
Contador

Ver notas explicativas a los Estados Financieros

MEGINO S. A.

ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005 Y 2004

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica)

	<u>2,005</u>	<u>2,004</u>
INGRESOS:		
Ventas de bienes	536,618	578,117
Ventas de Servicios	51,571	0
TOTAL DE INGRESOS	<u>588,189</u>	<u>578,117</u>
COSTOS:		
Costos Operacionales	<u>(450,985)</u>	<u>(439,682)</u>
UTILIDAD BRUTA	137,204	138,435
GASTOS:		
Gastos Administrativos	(118,054)	(59,641)
Gastos Financieros	<u>(606)</u>	<u>(53,643)</u>
UTILIDAD OPERACIONAL	18,543	25,152
Otros Ingresos Netos	<u>4,597</u>	<u>233</u>
UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACION E IMPUESTOS	23,140	25,385
Participacion e Impuestos	<u>(5,785)</u>	<u>(6,346)</u>
UTILIDAD NETA	<u><u>17,355</u></u>	<u><u>19,039</u></u>


Arq. Luiggi Ramirez B.
Gerente


Econ. Luis Ponce Cruz
Contador

MEGINO S. A.

ESTADOS DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005 Y 2004

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica)

	<u>Capital Social</u>	<u>Reserva de Capital</u>	<u>Resultado Ejercicio</u>	<u>TOTAL</u>
Saldo al 1 de Enero del 2005	800	-	-	800
Utilidad Retenida	-	-	86,453	86,453
Utilidad del Ejercicio	-	-	17,355	17,355
Saldo al 31 de Diciembre del 2005	<u>800</u>	<u>0</u>	<u>103,808</u>	<u>104,608</u>

	<u>Capital Social</u>	<u>Reserva de Capital</u>	<u>Resultado Ejercicio</u>	<u>TOTAL</u>
Saldo al 1 de Enero del 2004	800	-	-	800
Utilidad Retenida			67,414	67,414
Utilidad del Ejercicio			19,039	19,039
Saldo al 31 de Diciembre del 2004	<u>800</u>	<u>0</u>	<u>86,453</u>	<u>87,253</u>


Arq. Luiggi Ramirez B.
Gerente


Ecn. Luis Ponce Cruz
Contador

MEGINO S. A.

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005 Y 2004

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica)

	<u>2,005</u>	<u>2,004</u>
<u>Actividades de operación</u>		
Efectivo recibido de clientes	253,956	210,813
Efectivo pagado a proveedores	(141,306)	(291,777)
Gastos bancarios netos	(606)	(53,643)
Intereses	231	-
Otros ingresos	4,365	234
Gastos anticipados	3,008	(5,125)
Otros activos	1,324	(26,361)
Efectivo provisto de actividades de operación	<u>120,973</u>	<u>(165,859)</u>
<u>Actividades de inversión</u>		
Obra de infraestructura	0	-65,624
Efectivo provisto (utilizado) de actividades de inversión	<u>0</u>	<u>(65,624)</u>
<u>Actividades de financiamiento</u>		
Préstamos recibidos (pagados) de accionistas	(43,979)	224,046
Préstamos realizados a accionistas	-	-
Efectivo utilizado de actividades de financiamiento	<u>(43,979)</u>	<u>224,046</u>
 Aumento neto de efectivo	 76,994	 (7,437)
Efectivo al inicio del periodo	385	7,822
Efectivo al final del periodo	<u>77,379</u>	<u>385</u>

CONCILIACION DE LA UTILIDAD (PERDIDA) NETA CON EL EFECTIVO PROVISTO EN LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN

Utilidad (Pérdida) neta del ejercicio	17,355	19,039
Más gastos que no generaron desembolsos de efectivo:		
Depreciación	208	207
Amortización	1,324	0
Provisión cuentas incobrable	215	656
Sub-total	<u>19,102</u>	<u>19,902</u>
Cambios en activos y pasivos operativos:		
Disminución en cuentas por cobrar clientes	(68,783)	(61,005)
Disminución (incremento) en deudores varios	(349,247)	(306,299)
Disminución (incremento) en cuentas por pagar clientes	448,421	206,682
Incremento (disminución) en cuentas por pagar proveedores	61,363	0
Incremento (disminución) en provisión de intereses e imptos.	5,785	6,346
Incrementos en gastos anticipados	3,008	(5,125)
Incrementos en otros activos	1,324	(26,361)
Sub-total	<u>101,871</u>	<u>-185,762</u>
 EFFECTIVO NETO PROVISTO DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	 <u>120,973</u>	 <u>-165,860</u>

MEGINO S. A.

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

1. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

MEGINO S. A. , Se constituyó el 28 de Junio del 2000 e inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Guayaquil el 11 de Julio del 2000. Su principal actividad es la Administración de Bienes Inmuebles.

Operaciones.- Durante el año 2005 la Compañía concluyó la obra "Porto Velho", que corresponde a una urbanización vía a la costa.

Bases de presentación.- Los estados financieros adjuntos son presentados en Dólares de los Estados Unidos de América, moneda adoptada por la República del Ecuador en marzo del 2000, y sus registros contables son preparados de acuerdo con NEC, emitidas por la Federación Nacional de Contadores y aprobadas por la Superintendencia de Compañías. Para aquellas situaciones específicas que no están consideradas en las NEC, son aplicables las políticas o prácticas contables establecidas o permitidas por la referida Superintendencia.

El resumen de las normas contables y su aplicación a los estados financieros, es mencionado a continuación:

Propiedades y equipos.- Están registradas al costo de adquisición. Los pagos por mantenimiento son cargados a gastos, mientras que las mejoras de importancia son capitalizadas. Los activos fijos son depreciados aplicando el método de línea recta considerando como base la vida útil estimada de estos activos.

Las tasas de depreciación anual de los activos fijos son las siguientes:

<u>Activos</u>	<u>Tasas</u>
Edificios	5 %
Muebles y enseres	10 %
Vehículos	20 %
Equipos de computación	33.33 %

Reserva de clientes.- Se registra los anticipos entregados en efectivo por parte del cliente para reserva de la compraventa de la propiedad.

2. CUENTAS POR COBRAR

Un detalle de las cuentas por cobrar al 31 de diciembre del 2005 y 2004 es el siguiente:

	<u>2,005</u>	<u>2,004</u>
	(Dólares)	
<u>Clientes:</u>		
Copropietarios (C.C. Aventura Plaza)	5,212	23,158
Lidisa S.A.	16,326	0
Administracion C.C. Aventura Plaza	0	331
Fellows S.A.	0	66,831
	-	-
Sub-total	21,537	90,320
Menos: Provision Ctas Incobrables	(215)	(903)
TOTAL	<u><u>21,322</u></u>	<u><u>89,417</u></u>

Cuentas por cobrar clientes no generan intereses y no tienen fecha específica de vencimiento.

3. DEUDORES VARIOS

Representan gastos anticipados de Obras de Construcción de la Obra PortoVelho, el mismo que será liquidado el año 2006.

GASTOS ANTICIPADOS

Representan anticipos de Impuesto a la Renta del 2005, los mismos que son aplicados en el presente año.

4. PROPIEDADES Y EQUIPOS

Un detalle de las propiedades y equipos al 31 de diciembre del 2005 y 2004 es el siguiente:

	<u>2,005</u>	<u>2,004</u>
	(Dólares)	
Terrenos	873,505	946,149
Infraestructura	604,484	629,725
Muebles y Equipos de Oficina	866	866
Instalaciones	777	777
Maquinarias y Herramientas	435	435
Sub-total	1,480,067	1,577,952
Depreciacion Acumulada	-893	-685
TOTAL DEL ACTIVO	<u><u>1,479,174</u></u>	<u><u>1,577,267</u></u>

4. PROPIEDADES Y EQUIPOS (Continuación.....)

Movimientos costo histórico

	<u>2,005</u>	<u>2,004</u>
	(Dólares)	
Saldo al 1 de enero	1,577,952	1,512,328
Adiciones del año	469,146	479,764
Retiros del año	(567,031)	(414,140)
Total	<u>1,480,067</u>	<u>1,577,952</u>

Movimientos depreciación acumulada

	<u>2,005</u>	<u>2,004</u>
	(Dólares)	
Saldo al 1 de enero	685	477
Cargo a resultado del año	208	208
descargo del año	-	-
Total	<u>893</u>	<u>685</u>

5. OTROS ACTIVOS

Un detalle de otros activos al 31 de diciembre del 2005 y 2004 es el siguiente:

	<u>2,005</u>	<u>2,004</u>
	(Dólares)	
Gastos de Constitución	0	60
Otros activos por amortizar	30,704	31,969
Total	<u>30,704</u>	<u>32,028</u>

6. CUENTAS POR PAGAR

Un detalle de cuentas por pagar al 31 de diciembre del 2005 y 2004 es el siguiente:

	<u>2,005</u>	<u>2,004</u>
	(Dólares)	
Proveedores (1)	312,424	251,061
Administración tributaria (2)	6,930	6,863
Reservaciones Clientes (3)	1,169,784	948,870
TOTAL CUENTAS POR PAGAR	<u>1,489,138</u>	<u>1,206,794</u>

(1) Cuentas por pagar proveedores no generan intereses y no tienen fecha específica de vencimiento

6. CUENTAS POR PAGAR.....(Continuación)

(2) Representa principalmente provisión de impuesto a la renta por pagar

(3) Representa desembolsos efectuados por clientes para reservación de compra-venta de bienes inmuebles, no generan tasas de interés.

7. PASIVO A LARGO PLAZO

Un detalle de los pasivos a largo plazo al 31 de diciembre del 2005 y 2004 es el siguiente:

	<u>2,005</u>	<u>2,004</u>
	(Dólares)	
Accionistas Locales	494,177	495,186
Accionista del Exterior	184,430	227,400
Total	<u>678,607</u>	<u>722,586</u>

Cuentas por pagar a accionistas no tienen fecha específica de vencimiento.

8. CAPITAL PAGADO

El capita suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2005 y 2004 asciende a US\$800,00 y comprende 800 acciones ordinarias y nominativas a US\$1,00 cada una.

9. IMPUESTO A LA RENTA Y PARTICIPACION LABORAL

Las declaraciones de impuesto a la renta correspondiente a los años 2000 al 2005, no han sido revisadas por las autoridades fiscales. La administracion de MEGINO S.A. considera que de existir revisiones posteriores, las posibles observaciones que surjan no serán significativas.

9. IMPUESTO A LA RENTA Y PARTICIPACION LABORAL.....(Continuación)

Durante los años 2005 y 2004, los movimientos del impuesto a la renta fueron los siguientes:

	<u>2,005</u>	<u>2,004</u>
	(DOLARES)	
Saldo por pagar al inicio del periodo	6,346.29	22,471.16
Pago de impuesto a la renta 2004	-6,346.29	-22,471.16
Impuesto a la Renta causado 2005	<u>5,784.91</u>	<u>6,346.29</u>
Saldo por pagar al final del periodo	<u>5,784.91</u>	<u>6,346.29</u>

10. EVENTO SUBSECUENTE

Entre el 31 de diciembre del 2005 y la fecha de emisión de estos estados financieros (abril 30 del 2006) no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no hayan sido revelado en los mismos.