

**A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS DE
UNIFELSA S.A.**

He examinado el Balance General de UNIFELSA S.A., al 31 de Diciembre del 2005, el Estado de Resultados, el Estado de Patrimonio de los Accionistas y el Estado de Flujos de Efectivo, que le son relativos por el año que termino en esa fecha. Estos Estados son responsabilidad de la Gerencia de la Compañía. Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre los Estados Financieros basándome en mi Auditoría.

Mi examen se efectuó de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas. Estas normas requieren de la ejecución de una auditoría que tenga como objetivo obtener una seguridad razonable y determinar si los Estados Financieros se encuentran libres de errores importantes. La Auditoría incluye aquellas pruebas de los Registros de Contabilidad y otros procedimientos de auditoría que respaldan las transacciones registradas y su relación con los Estados Financieros. La Auditoría también incluye la determinación del uso de los principios de contabilidad generalmente aceptados y las normas de contabilidad establecidas por la Superintendencia de Compañías, de las estimaciones importantes realizadas por la compañía; así como la evaluación en conjunto de la presentación de los Estados Financieros. La Auditoría efectuada establece bases razonables para mi opinión.

En mi opinión los Estados financieros antes mencionados no presentan razonablemente la Situación Financiera de UNIFELSA S.A., al 31 de Diciembre del 2005, el resultado de sus operaciones y los cambios en sus Flujos de Efectivo de conformidad con los principios de contabilidad generalmente aceptados.



C. P. A. Carlos A. Hidalgo Reto
SC-RNAE No. 038
RNC No. 9104

Guayaquil, Marzo 15 del 2006

UNIFELSA S.A.
BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005
EXPRESADO EN DOLARES

	Notas	
ACTIVO		
Corriente		
Caja y Bancos		1.247
Cuentas por Cobrar	2	333.004
Total Activo Corriente		<u>334.251</u>
Activo Fijo	3	159.007
Total Activo		<u><u>493.258</u></u>

UNIFELSA S.A.
BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005
EXPRESADO EN DOLARES

	Notas	
PASIVO Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS		
Corriente		
Sobregiro		3.166
Cuentas por Pagar	4	483.110
Total Pasivo Corriente		<u>486.276</u>
Patrimonio de los Accionistas		
Capital Social	5	800
Utilidad del Ejercicio		6.182
Total Patrimonio		<u>6.982</u>
Total Pasivo y Patrimonio de los Accionistas		<u>493.258</u>

Véanse las notas que acompañan a los Estados Financieros

UNIFELSA S.A.
ESTADO DE RESULTADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005
EXPRESADO EN DOLARES

Notas

OTROS INGRESOS (GASTOS)

Otros Ingresos		19.606
Gastos Administrativos		-11.364
Utilidad Antes Impuesto Renta		<u>8.242</u>
Impuesto Renta	6	<u>-2.060</u>
Utilidad Después Impuesto Renta		<u>6.182</u>

Véanse las notas que acompañan a los Estados Financieros

UNIFELSA S.A.
ESTADO DE PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005
EXPRESADO EN DOLARES

Capital Social	
Saldo al Inicio y Final del Año	800 =====
Resultados	
Utilidad del Ejercicio	6.182 =====
Total Patrimonio de los Accionistas	6.982 =====

UNIFELSA S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005
EXPRESADO EN DOLARES

Utilidad del Ejercicio	6.982
Ajustes para conciliar la Utilidad (Aumento) Disminución en:	
Cuentas por Cobrar	1.308.612
Otros Activos	-25.549
 Aumento (Disminución) en:	
Cuentas por Pagar	-7.250.593
 Total Ajustes	-5.967.530
Fondos Disponibles para la Operación	-5.960.548
Disminución Activos Fijos	5.913.287
 Disminución Neta del Efectivo	-47.261
Efectivo al Inicio del Año	45.342
 Efectivo al Final del Año	-1.919

UNIFELSA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005

1. RESUMEN DE POLITICAS IMPORTANTES DE CONTABILIDAD

UNIFELSA S.A., es una empresa cuya actividad es la administración de Bienes Inmuebles. Sus principales políticas de contabilidad se detallan a continuación:

a) Base de presentación de los Estados Financieros

Los Estados Financieros adjuntos hasta el 31 de Diciembre del 2005 fueron preparados de acuerdo con normas y prácticas contables establecidas ó autorizadas por la Superintendencia de Compañías.

b) Propiedades y Equipos

Edificios y equipos al costo de adquisición

(Expresado en Dólares)

2. CUENTAS POR COBRAR

Cientes	331.172
Otros	1.832
Total Cuentas por Cobrar	333.004

3. ACTIVO FIJO

	SALDO AL 31/12/2004	INCREMENTO	SALDO AL 31/12/2005
Maquinarias	0	50.000	50.000
Edificios	0	109.007	109.007
Obras en Proceso	6.072.294	-6.072.294	0
TOTAL	6.072.294	-5.913.287	159.007

4. CUENTAS POR PAGAR

Relacionadas	362.258
Constructores	110.536
Fondo Garantía	8.256
Impuesto Renta	2.060
Total	483.110

Las Relacionadas se manejan bajo el sistema de cuenta corriente y no generan rendimiento.

5. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de Diciembre de 2005, el Capital Social consiste de 800 acciones ordinarias.

6. IMPUESTO A LA RENTA

Las Autoridades Fiscales no han revisado las declaraciones del impuesto a la renta presentada por la compañía hasta el 31 de Diciembre del 2004.

7. RESERVA LEGAL

La Ley de Compañías exige que las Sociedades Anónimas transfieran a Reserva Legal un porcentaje no menor del 10% de las Utilidades hasta igualar por lo menos el 50% del capital social. Dicha reserva no está sujeta a distribución excepto en el caso de liquidación de la compañía. Pero puede ser utilizada para aumento de capital o para cubrir pérdidas. Al cierre del ejercicio 2005, está pendiente la apropiación por US\$ 618.00 aproximadamente.

8. ACCIONISTAS

No hay Movimiento Neto con los Accionistas.

9. RELACIONADAS

Valor neto revelado en la Nota 4.

Cuentas por Pagar Corto Plazo	Saldo al 31/12/2004	Incremento (Disminución)	Saldo al 31/12/2005
Realnet S. A.	0	232.100	232.100
Debell S. A.	0	52.183	52.183
Falot S. A.	150.000	-101.525	48.475
Pronobis S. A.	29.138	362	29.500
Otras	51	-51	0
Total	179.189	183.069	362.258

10. CUENTAS POR COBRAR Y POR PAGAR CON REAJUSTE PACTADO SOBRE EL CAPITAL

No existen cuentas por cobrar y por pagar con reajuste pactado sobre el capital.

11. PROVISIONES DE IMPUESTOS, BENEFICIOS SOCIALES Y JUBILACION PATRONAL

No hay incrementos significativos en las provisiones de impuestos, beneficios sociales y jubilación patronal.

12. ACTIVOS Y PASIVOS CONTINGENTES

No se registran activos y pasivos contingentes.

13. ACONTECIMIENTOS RELEVANTES HASTA LA FECHA DE EMISIÓN DEL INFORME

No existen acontecimientos relevantes hasta la fecha de emisión del Informe.

14. COMENTARIOS SOBRE RECOMENDACIONES AÑOS ANTERIORES

La compañía tiene un buen Control Interno.