

Guayaquil, mayo 13 del 2010

Señor
INTENDENTE DE COMPAÑÍAS DE GUAYAQUIL
Ciudad

Ref.: **“EDIFICIOS S.A.” (ESA)**
Expediente No. 4232-64

De mis consideraciones:

Yo, **GLADYS SEGARRA AGUIRRE**, representante legal de la compañía **“EDIFICIOS S.A.” (ESA)** adjunto el Informe de Auditoría Externa del ejercicio económico 2009, emitido por la compañía **PLANIFICACIÓN, ANALISIS Y ASESORÍA CÍA. LTDA. “PLANESEC”** con Registro No. 227.

Atentamente,

p/ **“EDIFICIOS S.A.” (ESA)**



Gladys Segarra Aguirre
Presidenta

“EDIFICIOS S.A. (ESA)”

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

**Sobre los estados financieros
Cortados al 31 de Diciembre del 2009**

“EDIFICIOS S.A. (ESA)”

**ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009**

INDICE:

Informe de los Auditores Independientes.

Balance General.

Estado de Resultados.

Estado de Evolución del Patrimonio.

Estado de Flujo de Efectivo

Notas a los Estados Financieros.

PLANIFICACION, ANALISIS Y ASESORIA CIA. LTDA.
BOYACA 1205 Y 9 DE OCTUBRE
TELEFONO: 327-950 - FAX : 323-251
P.O. BOX 09-01-0919
E MAIL: climones@pika.com.ec
GUAYAQUIL - ECUADOR

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los accionistas de:

“EDIFICIOS S.A. (ESA)”

1. Hemos auditado el balance general adjunto de “EDIFICIOS S.A. (ESA)”, al 31 de diciembre del 2009, y los correspondientes estados de resultados, de evolución del patrimonio y de flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la Administración de la Compañía. Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestras auditorías.
2. Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas. Estas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo. Una auditoría 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 importantes hechas por la Administración, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestra auditoría provee una base razonable para expresar una opinión.
3. En nuestra opinión los estados financieros mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de “EDIFICIOS S.A. (ESA)”, al 31 de diciembre del 2009, los resultados de sus operaciones, la evolución del patrimonio y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados promulgados por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

**PLANESEC
AUDITORES INDEPENDIENTES**

PLANIFICACION, ANALISIS Y ASESORIA CIA. LTDA.

BOYACA 1205 Y 9 DE OCTUBRE
TELEFONO: 327-950 - FAX: 323-251
P.O. BOX 09-01-0919
E MAIL: climones@pika.com.ec
GUAYAQUIL - ECUADOR

4. Nuestra opinión sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias correspondiente al año terminado al 31 de diciembre del 2009 de "EDIFICIOS S.A. (ESA)", requerido por disposiciones vigentes, se emitirá por separado.

PlaneSec Cia. Ltda.

No. de Registro de la
Superintendencia de
Compañías: 227

Viviana Quiñonez M.

Viviana Quiñonez M.
Licencia Profesional
FNC. 31.202



Carlos Limones Borbor

Carlos Limones Borbor
Licencia Profesional
RNC. 2790

28 de Abril del 2010

"EDIFICIOS S.A. (ESA)"

BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009

(Expresado en dólares)

ACTIVOS

ACTIVOS CORRIENTES:

Caja y Bancos	119,583.23
Cuentas por cobrar	235,378.76
Gastos pagados por Adelantado	1,233.67

TOTAL ACTIVOS CORRIENTES 356,195.66

PROPIEDADES:

Terrenos	210,691.59
Edificios	1,022,997.41
	<u>1,233,689.00</u>
Menos - depreciación acumulada	(237,735.61)

TOTAL PROPIEDADES 995,953.39

OTROS ACTIVOS 129,109.55

TOTAL 1,481,258.60

Ver notas a los estados financieros

(Expresado en dólares)

PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:

PASIVOS CORRIENTES:

Cuentas por pagar	166,022.93
Pasivos acumulados	895.51

TOTAL PASIVOS CORRIENTES 166,918.44

CUENTA POR PAGAR A ACCIONISTAS 1,355,000.00

TOTAL PASIVOS 1,521,918.44

PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:

Capital social	1,200.00
Reserva de Capital	8,882.19
Utilidades apropiadas	34,139.90
Superávit (déficit) acumulado	(84,881.93)

TOTAL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS (40,659.84)

TOTAL 1,481,258.60

Ver notas a los estados financieros

"EDIFICIOS S.A. (ESA)"

**ESTADO DE RESULTADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009**

(Expresado en dólares)

INGRESOS POR ARRIENDOS		126,683.22
MENOS - GASTOS GENERALES DE ADMINISTRACION		(95,585.17)
		<hr/>
Utilidad en operaciones		31,098.05
OTROS INGRESOS (EGRESOS):		
Intereses y comisiones	98,014.10	
Otros	24,528.93	(122,543.03)
	<hr/>	<hr/>
Pérdida neta		(91,444.98)
		<hr/> <hr/>

Ver notas a los estados financieros

"EDIFICIOS S.A. (ESA)"

**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009**

(Expresado en dólares)

Flujo de efectivo por las actividades de operación:

Efectivo recibido de clientes	358,572.09
Efectivo pagado a proveedores, empleados y otros gastos	(292,311.13)
Efectivo neto provisto en las actividades de operación	<u>66,260.96</u>

Flujos de Efectivo por las actividades de financiamiento:

Cuentas por pagar accionistas	1,355,000.00
Documentos por pagar	(1,315,386.10)
Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento	<u>39,613.90</u>

Aumento neto del efectivo 105,874.86

Más efectivo al inicio del período 13,708.37

Efectivo al final del período 119,583.23

Ver notas a los estados financieros

(Expresado en dólares)

**CONCILIACION DE LA PERDIDA NETA DEL EJERCICIO
DEL EFECTIVO NETO PROVISTO POR LAS ACTIVIDADES
DE OPERACIÓN.**

PERDIDA DEL EJERCICIO (91,444.98)

Más:

**AJUSTES PARA CONCILIAR LA PERDIDA DEL
EJERCICIO AL EFECTIVO NETO PROVISTO POR
LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:**

Amortizaciones	1,939.62
Depreciaciones	51,149.88
	<u>53,089.50</u>

CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS OPERATIVOS:

Aumento en pagos anticipados	(1,925.24)
Aumento en otros activos	(129,109.55)
Disminución en cuentas por cobrar	231,888.87
Aumento en cuentas por pagar	2,866.85
Aumento en pasivos acumulados	895.51
	<u>104,616.44</u>

**EFECTIVO NETO PROVISTO POR LAS ACTIVIDADES
DE OPERACIÓN**

66,260.96

Ver notas a los estados financieros

“EDIFICIOS S.A. (ESA)”

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009

NOTA A.- OBJETIVO DE LA COMPAÑÍA

La compañía fue constituida en 1974 en Ecuador, y su actividad principal es la adquisición de bienes raíces, su administración y manejo, y en general la ejecución de cualquier acto o contrato permitido por las leyes de la República del Ecuador.

NOTA B.- POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

BASES DE PRESENTACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS.- Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad, emitidas por la Federación Nacional de Contadores y aprobadas por el Servicio de Rentas Internas y Superintendencia de Compañías.

Mediante Resolución No. 06.Q.ICI 004 del 21 de agosto del 2006, la Superintendencia de Compañías ha dispuesto la aplicación obligatoria de las Normas Internacionales de Información Financiera “NIIF”, por parte de las entidades sujetas a su control y vigilancia, para el registro, preparación y presentación de los estados financieros.

El 31 de diciembre del 2008, mediante Resolución 08.G.DSC.010 estableció el cronograma de aplicación obligatoria de las NIIF, así:

1. A partir del 1 de enero del 2010, las compañías y los entes sujetos y regulados por la Ley de Mercado de Valores, así como todas las compañías que ejercen actividades de auditoría externa.
2. A partir del 1 de enero del 2011, las compañías que tengan activos totales iguales o superiores a US\$. 4,000.000 al 31 de diciembre del 2007; las compañías Holding o tenedoras de acciones; que voluntariamente hubieren formado grupos empresariales; las compañías de economía mixta y las que bajo la forma jurídica de sociedades constituya el estado y entidades del sector publico; las sucursales de compañías extranjeras u otras empresas extranjeras estatales, paraestatales, privadas o mixtas, organizadas como personas jurídicas y las asociadas que éstas formen y que ejerzan sus actividades en el Ecuador.
3. A partir del 1 de enero del 2012, las demás compañías no consideradas en los dos grupos anteriores.

PROPIEDADES Y EQUIPOS.- Las propiedades y equipos se muestran al costo más los efectos de aplicar el esquema de dolarización (NEC-17) de conformidad con las disposiciones legales, menos la correspondiente depreciación acumulada.

La depreciación ha sido calculada sobre los valores contables originales, usando el método de la línea recta de acuerdo con las siguientes vidas útiles estimadas:

<u>ACTIVOS</u>	<u>AÑOS</u>
Edificios	20

RESERVA DE CAPITAL.- El saldo acreedor de la cuenta reserva de capital podrá ser capitalizada, en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubiere, o devuelto en caso de liquidación de la compañía. No podrá distribuirse como utilidades ni utilizarse para pagar el capital suscrito no pagado.

NOTA C.- CAJA Y BANCOS

Al 31 de diciembre del 2009, la cuenta caja y bancos se detalla así:

Caja		US\$	20.00
Bancos:			
Guayaquil S.A.	115,215.89		
Santander Bank & Trust Ltd.	<u>4,347.34</u>		<u>119,563.23</u>
		US\$	<u>119,583.23</u>

NOTA D.- CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2009, las cuentas por cobrar consistían en:

Clientes:			
Pycca S.A.		23,063.20	
Pica - Plásticos Industriales C.A.	US\$	<u>127,977.89</u>	151,041.09
Crédito tributario:			
Impuesto al valor agregado		54,019.28	
Retención en la fuente Impuesto a la renta años anteriores		20,183.74	
Retención en la fuente Impuesto a la renta año 2009		<u>10,134.65</u>	<u>84,337.67</u>
			US\$ <u>235,378.76</u>

NOTA E.- GASTOS PAGADOS POR ADELANTADO

Al 31 de diciembre del 2009, los gastos pagados por adelantado consistían en:

	Saldos al 1 de Enero del 2009	Amortizaciones	Saldos al 31 de Diciembre del 2009
Seguros Rocafuerte	US\$ 3,173.29	(1,939.62)	1,233.67

NOTA F.- PROPIEDADES

Al 31 de diciembre del 2009, las propiedades consistían en:

	Saldos al 1 de Enero del 2009	Adiciones y transferencias	Saldos al 31 de Diciembre del 2009
Terrenos	US\$ 210,691.59	-	210,691.59
Edificios	1,022,997.41	-	1,022,997.41
	1,233,689.00	-	1,233,689.00
Menos - depreciación acumulada	(186,585.73)	(51,149.88)	(237,735.61)
Total Propiedades	US\$ 1,047,103.27	(51,149.88)	995,953.39

El cargo a resultados por depreciación de las propiedades fue de US\$. 51,149.88 en el 2009.

NOTA G.- CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2009, las cuentas por pagar consistían en:

Acreeedores varios		US\$ 923.95
Compañías relacionadas		137,237.27
Cuentas por pagar accionistas		3,967.05
Impuestos Fiscales:		
Retención de IVA	US\$ 119.33	
Retención en la fuente	23,775.33	23,894.66
		US\$ 166,022.93

NOTA H.- PASIVOS ACUMULADOS

Al 31 de diciembre del 2009, las cuentas de pasivos acumulados consistían en:

	<u>Provisiones</u>	<u>Pagos y/o utilizaciones</u>	<u>Saldos al 31 de Diciembre del 2009</u>
Beneficios Sociales	US\$ 3,344.71	(2,449.20)	895.51

NOTA I.- IMPUESTO A LA RENTA

El Servicio de Rentas Internas, con el propósito de mejorar las recaudaciones tributarias en el país, a través de resoluciones publicadas en diversos Registros Oficiales, ha expedido las normas reglamentarias para lograr dicho objetivo, pudiendo existir alguna interpretación, que ocasione que la Compañía tenga que realizar provisión alguna.

NOTA J.- RESERVAS LEGAL Y FACULTATIVA

La ley requiere que cada compañía anónima transfiera a reserva legal por lo menos el 10% de la utilidad neta anual, hasta que esta reserva llegue al 50% del capital social. Dicha reserva no puede distribuirse a los accionistas excepto en caso de liquidación de la compañía pero puede ser utilizada para cubrir pérdidas de operación así como para capitalizarse.

La reserva facultativa representa utilidades apropiadas a disposición de los accionistas.

NOTA K.- EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2009 y la fecha de preparación de estos estados financieros (28 de Abril del 2010) no se produjeron eventos que en la opinión de la administración de la compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros.