

"EDIFICIOS S.A. (ESA)"

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Sobre los estados financieros
Cortados al 31 de Diciembre del 2005



"EDIFICIOS S.A. (ESA)"

**ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005**

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 2005, 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 2005, 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

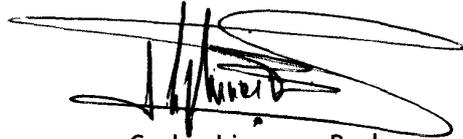
PLANIFICACION, ANALISIS Y ASESORIA CIA. LTDA.
BOYACA 1205 Y 9 DE OCTUBRE
TELEFONO: 327-950 - FAX: 323-251
P.O. BOX 09-01-0919
E MAIL: climones@pika.com.ec
GUAYAQUIL - ECUADOR

4. Nuestra opinión sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias correspondiente al año terminado al 31 de diciembre del 2005 de "EDIFICIOS S.A. (ESA)", requerido por disposiciones vigentes, se emitirá por separado.

Planeseccia. Ltda.
No. de Registro de la
Superintendencia de
Compañías: 227



Piedad Vera Franco
Licencia Profesional
FNC. 23348



Carlos Limones Borbor
Licencia Profesional
RNC. 2790

1 de noviembre del 2006



"EDIFICIOS S.A. (ESA)"

BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005

(Expresado en dólares)

ACTIVOS

ACTIVOS CORRIENTES:

Caja y Bancos	61,252.44
Cuentas por cobrar	110,756.21
Pagos anticipados	1,308.53

TOTAL ACTIVOS CORRIENTES 173,317.18

PROPIEDADES Y EQUIPOS:

Terrenos	138,718.59
Edificios	1,022,997.41

1,161,716.00

Menos - depreciación acumulada (33,136.09)

TOTAL PROPIEDADES Y EQUIPOS 1,128,579.91

TOTAL 1,301,897.09

Ver notas a los estados financieros

(Expresado en dólares)

PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:

PASIVOS CORRIENTES:

Cuentas por pagar	47,783.88
Documentos por pagar	1,222,196.32
TOTAL PASIVOS CORRIENTES	1,269,980.20
TOTAL PASIVOS	1,269,980.20

PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:

Capital social	1,200.00
Reserva de Capital	8,882.19
Utilidades apropiadas	12,668.31
Superávit (déficit) acumulado	9,166.39
TOTAL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS	31,916.89
TOTAL	1,301,897.09

Ver notas a los estados financieros

"EDIFICIOS S.A. (ESA)"

**ESTADO DE RESULTADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005**

(Expresado en dólares)

INGRESOS POR ARRIENDOS		69,621.85
MENOS - GASTOS GENERALES DE ADMINISTRACION		(30,494.93)
		<hr/>
Utilidad en operaciones		39,126.92
OTROS INGRESOS (EGRESOS):		
Intereses Pagados	(25,037.69)	
Otros Egresos	(96.75)	(25,134.44)
		<hr/>
Utilidad antes de provisión para impuesto a la renta		13,992.48
IMPUESTO A LA RENTA		(3,498.12)
		<hr/>
Utilidad neta		<u>10,494.36</u>

Ver notas a los estados financieros

"EDIFICIOS S.A. (ESA)"

**ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005**

(Expresado en dólares)

	Capital Social	Reserva de Capital	Utilidades apropiadas			Superávit (Déficit) Acumulado		
			Reserva Legal	Reserva Facultativa	Total	Utilidades no distribuidas	Pérdidas acumuladas	Total
Saldos al 31 de diciembre del 2004	1,200.00	8,882.19	1,004.12	11,664.19	12,668.31	-	(1,327.97)	(1,327.97)
Transacciones del año:								
Utilidad del ejercicio	-	-	-	-	-	10,494.36	-	10,494.36
Saldos al 31 de diciembre del 2005	<u>1,200.00</u>	<u>8,882.19</u>	<u>1,004.12</u>	<u>11,664.19</u>	<u>12,668.31</u>	<u>10,494.36</u>	<u>(1,327.97)</u>	<u>9,166.39</u>

Ver notas a los estados financieros

"EDIFICIOS S.A. (ESA)"

**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005**

(Expresado en dólares)

Flujo de efectivo por las actividades de operación:

Efectivo recibido de clientes	60,171.11
Efectivo pagado a proveedores y otros gastos	(20,642.84)
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	<u>39,528.27</u>
Aumento neto del efectivo	39,528.27
Más - efectivo al inicio del periodo	<u>21,724.17</u>
Efectivo al final del periodo	<u><u>61,252.44</u></u>

Ver notas a los estados financieros

(Expresado en dólares)

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

UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO 10,494.36

Más:

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

Amortizaciones	3,114.01
Depreciaciones	20,304.16
Impuesto a la renta	3,498.12
	<u>26,916.29</u>

CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS OPERATIVOS:

Aumento en Cuentas por cobrar	(9,450.74)
Aumento en Cuentas por pagar	35,915.04
Disminución en Pagos anticipados	1,962.81
Disminución en Documentos por pagar	(26,309.49)
	<u>2,117.62</u>

**EFECTIVO NETO PROVISTO POR LAS ACTIVIDADES
DE OPERACIÓN** 39,528.27

Ver notas a los estados financieros

"EDIFICIOS S.A. (ESA)"

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

NOTA A.- OBJETIVO DE LA COMPAÑIA

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. A partir del 1 de abril del 2000, los registros contables son llevados en Dólares de los E.U.A.

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 más el efecto de la dolarización, 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 2005, la cuenta caja y bancos se detalla así:

Caja	US\$	20.00
Bancos:		
Guayaquil S.A.		61,232.44
	US\$	<u>61,252.44</u>

NOTA D.- CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2005, las cuentas por cobrar consistían en:

Arriendos	US\$	26,957.35
Crédito tributario:		
Impuesto al valor agregado	73,380.36	
Retenciones en la fuente año 2004	2,884.09	
Retenciones en la fuente año 2005	<u>3,467.70</u>	79,732.15
Otras		4,066.71
	US\$	<u>110,756.21</u>

NOTA E.- PROPIEDADES Y EQUIPOS

Al 31 de diciembre del 2005, las propiedades y equipos consistían en:

		Saldos al 1 de Enero del 2005	Movimientos del año	Saldos al 31 de Diciembre del 2005
Terrenos	US\$	15,903.59	122,815.00	138,718.59
Edificios		1,022,997.41	-	1,022,997.41
		1,038,901.00	-	1,161,716.00
Depreciación acumulada		(12,831.93)	(20,304.16)	(33,136.09)
Total Propiedades y equipos neto	US\$	<u>1,026,069.07</u>	<u>102,510.84</u>	<u>1,128,579.91</u>

NOTA I .- 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 J .- EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2005 y la fecha de preparación de estos estados financieros (1 de noviembre 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.