

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

Guayaquil, Mayo 4 del 2009

Sres.
SUPER INTENDENCIA DE COMPAÑIAS
Ciudad.-

Exp. 4232

Estimados señores:

En cumplimiento a vuestras disposiciones, adjunto sírvase encontrar un ejemplar del informe de Auditoria sobre los estados financieros de la compañía "**EDIFICIOS S.A. (ESA)**", por el año terminado el 31 de diciembre del 2008.

Atentamente,

Planificación, Analisis y Asesoría
Cia. Ltda. "PLANESEC"
Marcos Calderón

~~CARLOS LIMONES B.~~
Gerente de Auditoria

c.c.: File



“EDIFICIOS S.A. (ESA)”

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

**Sobre los estados financieros
Cortados al 31 de Diciembre del 2008**





“EDIFICIOS S.A. (ESA)”

**ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008**

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.



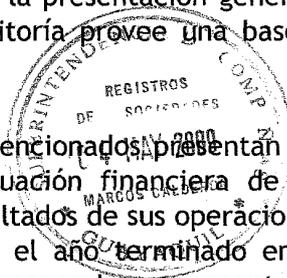
PLANIFICACION, ANALISIS Y ASESORIA CIA. LTDA.
BOYACA 1205 Y 9 DE OCTUBRE
TELEFONO: 327-950 - FAX: 323-251
P.O. BOX 09-01-0919
E MAIL: climones@pika.com.ec
GUAYAQUIL - ECUADOR

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 2008, 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 2008, 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.

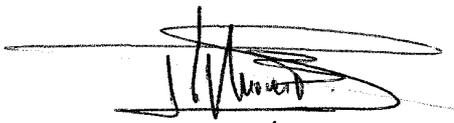
BOYACA 1205 Y 9 DE OCTUBRE
TELEFONO: 327-950 - FAX: 323-251
P.O. BOX 09-01-0919
E MAIL: climones@pika.com.ec
GUAYAQUIL - ECUADOR

4. Nuestra opinión sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias correspondiente al año terminado al 31 de diciembre del 2008 de "EDIFICIOS S.A. (ESA)", requerido por disposiciones vigentes, se emitirá por separado.

Planeec Cia. Ltda.
No. de Registro de la
Superintendencia de
Compañías: 227




Viviana Quilónnez M.
Licencia Profesional
FNC. 31.202


Carlos Limones Borbor
Licencia Profesional
RNC. 2790

31 de Marzo del 2009

"EDIFICIOS S.A. (ESA)"

BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008

(Expresado en dólares)

ACTIVOS

ACTIVOS CORRIENTES:

Caja y Bancos	13,708.37
Cuentas por cobrar	467,267.63
Gastos pagados por Adelantado	1,248.05

TOTAL ACTIVOS CORRIENTES 482,224.05

PROPIEDADES Y EQUIPOS:

Terrenos	210,691.59
Edificios	1,022,997.41
	<u>1,233,689.00</u>
Menos - depreciación acumulada	(186,585.73)

TOTAL PROPIEDADES Y EQUIPOS 1,047,103.27

TOTAL 1,529,327.32

Ver notas a los estados financieros

(Expresado en dólares)

PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:

PASIVOS CORRIENTES:

Cuentas por pagar	163,156.08
Documentos por pagar	1,315,386.10
TOTAL PASIVOS	1,478,542.18

PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:

Capital social	1,200.00
Reserva de Capital	8,882.19
Utilidades apropiadas	21,834.70
Utilidades no apropiadas	18,868.25
TOTAL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS	50,785.14
TOTAL	1,529,327.32

Ver notas a los estados financieros

"EDIFICIOS S.A. (ESA)"

**ESTADO DE RESULTADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008**

(Expresado en dólares)

INGRESOS POR ARRIENDOS	201,625.24
MENOS - GASTOS GENERALES DE ADMINISTRACION	(61,924.24)
Utilidad en operaciones	139,701.00
OTROS INGRESOS (EGRESOS):	(122,957.36)
Utilidad antes de provisión para impuesto a la renta	16,743.64
IMPUESTO A LA RENTA	(10,180.59)
Utilidad neta	6,563.05

Ver notas a los estados financieros

"EDIFICIOS S.A. (ESA)"

**ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008**

(Expresado en dólares)

	Capital Social	Reserva de Capital	Utilidades apropiadas			Utilidades no apropiadas
			Reserva Legal	Reserva Facultativa	Total	
Saldos al 31 de diciembre del 2007	1,200.00	8,882.19	1,004.12	20,830.58	21,834.70	12,305.20
Transacciones del año:						
Utilidad del ejercicio	-	-	-	-	-	6,563.05
Saldos al 31 de diciembre del 2008	<u>1,200.00</u>	<u>8,882.19</u>	<u>1,004.12</u>	<u>20,830.58</u>	<u>21,834.70</u>	<u>18,868.25</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 2008**

(Expresado en dólares)

Flujo de efectivo por las actividades de operación:

Efectivo recibido de clientes	48,943.60
Cancelación del 25% de impuesto a la renta	(3,431.32)
Efectivo pagado a proveedores, empleados y otros gastos	(26,105.26)
Efectivo neto provisto en las actividades de operación	<u>19,407.02</u>

Flujos de Efectivo por las actividades de Inversión

Compras de activos fijos, neto de bajas y/o ventas	(28,395.00)
Efectivo neto utilizado por las actividades de inversión	<u>(28,395.00)</u>
Disminución neto del efectivo	(8,987.98)
Más efectivo al inicio del período	22,696.35
Efectivo al final del período	<u>13,708.37</u>

Ver notas a los estados financieros

(Expresado en dólares)

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

UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO	<u>6,563.05</u>
<u>Más:</u>	
AJUSTES PARA CONCILIAR LA UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO AL EFECTIVO NETO PROVISTO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:	
Amortizaciones	1,933.15
Depreciaciones	51,149.88
Impuesto a la renta	<u>10,180.59</u>
	63,263.62
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS OPERATIVOS:	
Aumento en Cuentas por cobrar	(152,681.64)
Aumento en Pagos anticipados	(1,872.07)
Aumento en Documentos por pagar	370.12
Aumento en Cuentas por pagar	<u>103,763.94</u>
	(50,419.65)
EFECTIVO NETO PROVISTO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	<u><u>19,407.02</u></u>

Ver notas a los estados financieros

“EDIFICIOS S.A. (ESA)”

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008

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 2008, la cuenta caja y bancos se detalla así:

Caja		US\$	20.00
Bancos:			
Guayaquil S.A.	9.106,83		
Santander Bank & Trust Ltd.	<u>4.581,54</u>		<u>13.688,37</u>
		US\$	<u>13.708,37</u>

NOTA D.- CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2008, las cuentas por cobrar consistían en:

Cientes:			
Pycca S.A.	53.119,49		
Plasticos Ecuatorianos	<u>196.536,89</u>		
		US\$	249.656,38
Anticipos Varios			128.027,00
Otras			<u>960,05</u>
		US\$	<u>378.643,43</u>

NOTA E.- GASTOS PAGADOS POR ADELANTADO

Al 31 de diciembre del 2008, los gastos pagados por adelantado consistían en:

Seguros Rocafuerte	US\$	1.248,05
Credito Tributario de IVA		58.259,87
Credito Tributario Rte. Fte. años anteriores		14.234,30
Credito Tributario Rte. Fte. año 2008		<u>16.130,03</u>
	US\$	<u>89.872,25</u>

NOTA F.- PROPIEDADES Y EQUIPOS

Al 31 de diciembre del 2008, las propiedades y equipos consistían en:

		<u>Saldos al 1 de Enero del 2008</u>	<u>Adiciones y transferencias</u>	<u>Saldos al 31 de Diciembre del 2008</u>
Terrenos	US\$	182.296,59	28.395,00	210.691,59
Edificios		<u>1.022.997,41</u>	-	<u>1.022.997,41</u>
		1.205.294,00	28.395,00	1.233.689,00
Depreciación acumulada		<u>(135.435,85)</u>	<u>(51.149,88)</u>	<u>(186.585,73)</u>
Total Propiedades y equipos neto	US\$	<u>1.069.858,15</u>	<u>(22.754,88)</u>	<u>1.047.103,27</u>

NOTA G.- CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2008, las cuentas por pagar consistían en:

Acreeedores varios	US\$	141.262,45	
Impuestos Fiscales:			
Retención en la fuente		11.713,04	
Impuesto a la renta 2008		<u>10.180,59</u>	<u>21.893,63</u>
	US\$		<u>163.156,08</u>

NOTA H.- DOCUMENTOS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2008, los documentos por pagar consistían en:

Santander Bank & Trust Ltd.			
Pagaré con una tasa de interés del 7.5 % anual.	US\$	1.222.197,00	
Interés		<u>93.189,100</u>	
	US\$		<u>1.315.386,10</u>

NOTA I.- IMPUESTO A LA RENTA

La provisión para impuesto a la renta por el año 2008, ha sido calculada aplicando el 25% sobre el valor de las utilidades gravables de la compañía.

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 2008 y la fecha de preparación de estos estados financieros (31 de Marzo del 2009) no se produjeron eventos que en la opinión de la administración de la compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros.