

INDUSTRIAL DE CONSTRUCCIONES LUZ CONSTRULUZ S.A.

Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de Diciembre del 2005

Informe de los Auditores Independientes

Balance General

Estado de Resultados

Estado de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas

Estado de Flujos de Efectivo

Notas a los Estados Financieros

43.348-

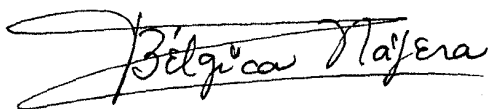
C.P.A BÉLGICA NAJERA NÚÑEZ
AUDITORA EXTERNA INDEPENDIENTE

A los Accionistas y Junta de Directores de
INDUSTRIAL DE CONSTRUCCIONES LUZ CONSTRULUZ S.A.

Hemos auditado el balance general que se adjunta de **INDUSTRIAL DE CONSTRUCCIONES LUZ CONSTRULUZ S.A.** al 31 de Diciembre del 2005, y los correspondientes estado de resultados, cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha. Dichos estados financieros son de responsabilidad de la Administración de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre dichos estados financieros basados en nuestra auditoria.

Efectuamos nuestra auditoria de acuerdo con normas de auditoria generalmente aceptadas. Dichas normas requieren que planifiquemos y realicemos la auditoria para obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros no contienen errores importantes. Una auditoria incluye el examen sobre una base de pruebas selectivas, de la evidencia que sustenta las cantidades y revelaciones incluidas en los estados financieros. Incluye también la evaluación de los principios de contabilidad usados y de las estimaciones significativas hechas por la Administración, así como también, evaluar la presentación de los estados financieros en conjunto. Consideramos que nuestra auditoria provee una base razonable para nuestra opinión.

En nuestra opinión los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de **INDUSTRIAL DE CONSTRUCCIONES LUZ CONSTRULUZ S.A.**, al 31 de Diciembre del 2005, los resultados de sus operaciones y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con normas de contabilidad descritas en la nota 1.



Septiembre 8 del 2006
RNAE No.439



BELGICA NAJERA NÚÑEZ
RNC No. 24594

INDUSTRIAL DE CONSTRUCCIONES LUZ CONSTRULUZ S.A.

Balance General

31 de Diciembre del 2005

(Expresado en U.S. dólares)

ACTIVO

ACTIVO CORRIENTE:

Efectivo en caja y bancos (notas 1 y 3) 687.63

CUENTAS POR COBRAR :

Clientes, neto (nota 4) 490,768.20

Otras cuentas por cobrar (nota 5) 399,029.00

Compañías relacionadas (nota 6) 12,450.00

TOTAL 902,247.20

Pagos y gastos anticipados (notas 2 y 7) 100,992.24

TOTAL ACTIVO CORRIENTE 1,003,927.07

Propiedades netas (notas 2 y 8) 957,850.50

Otros Activos (nota 1 y 9) 43,597.71

Cargos Diferidos 22,556.88

Inversiones a Largo Plazo (nota 10) 7,438,575.43

TOTAL ACTIVO 9,466,507.59

Ver notas a los estados financieros

INDUSTRIAL DE CONSTRUCCIONES LUZ CONSTRULUZ S.A.

Balance General

31 de Diciembre del 2005

(Expresado en U.S. dólares)

PASIVO

PASIVO CORRIENTE:

Documentos por pagar (nota 11)	1,061,027.72
Cuentas por pagar (nota 12)	120,216.17
Impuestos por pagar (nota 13)	<u>14,896.70</u>
TOTAL PASIVO CORRIENTE	1,196,140.59

PASIVOS A LARGO PLAZO

Ingresos Diferidos (nota 14)	<u>216,804.56</u>
TOTAL PASIVO	<u>1,412,945.15</u>

PATRIMONIO

Capital social (nota 2)	800.00
Reserva legal (nota 1)	126,525.67
Reserva de capital (notas 2 y 14)	211,521.80
Reserva Valuación de Activos	6,592,254.91
Utilidades años anteriores	37,677.59
Utilidad del ejercicio	<u>1,084,782.47</u>
TOTAL PATRIMONIO	<u>8,053,562.44</u>
Pasivo contingente (nota 16)	<u>-</u>
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	<u>9,466,507.59</u>

Ver notas a los estados financieros

INDUSTRIAL DE CONSTRUCCIONES LUZ CONSTRULUZ S.A.

Estado de Resultados

Por el año terminado el 31 de Diciembre del 2005

(Expresado en U. S. dólares)

Ingresos Netos	87,576.00
Menos:	
GASTOS OPERACIONALES:	
Gastos de administración	240,004.67
Gastos financieros	24,721.38
TOTAL DE GASTOS	<u>264,726.05</u>
PERDIDA OPERACIONAL	177,150.05
OTROS INGRESOS	
Dividendos percibidos	1,215,249.51
Utilidad en venta de activos	148,163.32
Otras rentas	<u>32,170.53</u>
TOTAL	<u>1,395,583.36</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA	1,218,433.31
Impuesto a la renta (nota 15)	13,119.12
Reserva legal 10%	<u>120,531.72</u>
UTILIDAD DEL EJERCICIO	<u>1,084,782.47</u>

Ver notas a los estados financieros

INDUSTRIAL DE CONSTRUCCIONES LUZ CONSTRULUZ S.A.

Estado de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas

Año terminado el 31 de Diciembre del 2005

(Expresado en U. S. dólares)

CAPITAL SOCIAL

Saldo Inicial	800.00
Saldo Final	<u>800.00</u>

RESERVA LEGAL

Saldo Inicial	5,993.95
Apropiación 2005	<u>120,531.72</u>
Saldo Final	<u>126,525.67</u>

RESERVA DE CAPITAL (notas 2 y 14)

Saldo Inicial	<u>211,521.80</u>
Saldo Final	<u>211,521.80</u>

RESERVA POR VALUACIÓN DE ACTIVOS

Saldo Inicial	6,958,405.48
Ajustes a la revalorización de activos.	<u>-366,150.57</u>
Saldo Final	<u>6,592,254.91</u>

UTILIDADES AÑOS ANTERIORES

Saldo Inicial	32,627.60
Transferencia utilidad año 2004	<u>5,049.99</u>
Saldo Final	<u>37,677.59</u>

UTILIDAD DEL EJERCICIO

Utilidad gravable	1,218,433.31
10% Reserva Legal	<u>-120,531.72</u>
25% Impuesto a la renta	<u>-13,119.12</u>
Saldo Final	<u>1,084,782.47</u>

TOTAL

8,053,562.44

Ver notas a los estados financieros

INDUSTRIAL DE CONSTRUCCIONES LUZ CONSTRULUZ S.A.

Estado de Flujos de Efectivo

Año terminado el 31 de Diciembre del 2005

(Expresado en U. S. dólares)

FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES OPERATIVAS:

UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA	1,218,433.31
---------------------------------------	--------------

AJUSTES POR:

Gastos que no constituyen desembolsos:

Depreciación de activos fijos	76,682.86
Depreciación de otros activos	88,670.01
Provisión de cuentas incobrables	5,000.00
Amortización de cargos diferidos	5,346.96

EFFECTIVO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES OPERATIVAS ANTES DE CAMBIOS EN EL CAPITAL DE TRABAJO

1,394,133.14

Aumento en cuentas por cobrar	-898,029.00
Aumento en compañía relacionadas	-3,500.00
Aumento en pagos anticipados	-8,235.29
Aumento en otros activos	56,611.97
Aumento en cuentas por pagar	861,059.19
Disminución en impuestos por pagar	607.38
Disminución en pasivo a largo plazo	-980,800.00

EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES OPERATIVAS

421,847.39

FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSION:

Aumento de inversiones a corto plazo	-372,366.97
Compras de activos fijos	-76.15

EFFECTIVO NETO USADO EN ACTIVIDADES DE INVERSION

-372,443.12

FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDAD DE INANCIAMIENTO:

Aumento en ingresos diferidos	-49,391.51
-------------------------------	------------

EFFECTIVO NETO USADO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO

-49,391.51

DISMINUCION NETO EN EFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES

12.76

Efectivo y sus equivalentes al principio del período

674.87

Efectivo y sus equivalentes al final del período

687.63

Ver notas a los estados financieros

INDUSTRIAL DE CONSTRUCCIONES LUZ CONSTRULUZ S.A.

Notas a los estados financieros, continuación

I. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

a. Objeto Social

La compañía está constituida desde Octubre 31 de 1985 simultáneamente de acuerdo con las leyes de la República del Ecuador, y tiene por objeto social la adquisición, construcción, venta y/o permuta de toda clase de bienes inmuebles urbanos o rurales por cualquiera de los sistemas de propiedad.

b. Bases de Presentación

En el Ecuador se adoptaron a partir de Enero de 1999, Normas Ecuatorianas de Contabilidad NEC, las cuales son similares a ciertas Normas Internacionales de Contabilidad NIC. En el futuro, se planea adoptar formalmente todas las Normas Internacionales de Contabilidad; sin embargo, por aquellas situaciones específicas que no estén consideradas por las NEC, las NIC proveerán los lineamientos a seguirse como normas de contabilidad en el Ecuador.

Actualmente en nuestro país están emitidas desde la Norma Ecuatoriana de Contabilidad 1 hasta la Norma Ecuatoriana de Contabilidad 27, fueron diseñadas de acuerdo con las principales Normas Internacionales de Contabilidad, en la parte no contemplada por las NEC se aplicara las NIC. Estos estados financieros no son comparativos con aquellos emitidos en otros países.

Las normas de contabilidad adoptadas para la preparación de los estados financieros adjuntos, no difieren significativamente de aquellos usados en la preparación de los estados financieros de años anteriores.

c. Propiedades

Las propiedades están valorizadas al costo de adquisición menos las depreciaciones (nota 8)

INDUSTRIAL DE CONSTRUCCIONES LUZ CONSTRULUZ S.A.

Notas a los estados financieros, continuación

d. Activos dados en Fideicomiso

El 30 de Abril del 2002 se celebró la escritura de contrato de Fideicomiso Mercantil entre la compañía Industrial de Construcciones Luz Construluz en calidad de Fideicomitente y la Administradora de Fondos Contifondos en calidad de Fiduciario.

e. Impuesto a la Renta

Las sociedades nacionales o extranjeras domiciliadas o no en el país, que obtengan ingresos gravados de conformidad con las disposiciones de la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento, y con las resoluciones de carácter general y obligatorio emitidas por el Servicio de Rentas Internas estarán sometidas a la tarifa impositiva del 25% sobre su base imponible (nota 15)

f. Reserva Legal

La Ley de Compañías del Ecuador, establece una apropiación obligatoria no menor del 10% de la utilidad neta anual, hasta alcanzar por lo menos el 50% del capital pagado de la compañía. Dicha reserva no está sujeta a distribución excepto en caso de liquidación de la compañía; pero puede ser capitalizada o destinada a absorber pérdidas incurridas.

g. Registros Contables y Unidad Monetaria

Los registros contables de la compañía se llevan en idioma español y expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, que es la unidad monetaria de la República del Ecuador.

INDUSTRIAL DE CONSTRUCCIONES LUZ CONSTRULUZ S.A.

Notas a los estados financieros, continuación

2. INDICE DE PRECIOS AL CONSUMIDOR

La información relacionada con el porcentaje de variación de los índices de precios al consumidor, preparada por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC) en los tres últimos años, es como sigue:

<u>31 de Diciembre :</u>	<u>Índice de Inflación anual</u>
2005	4.36 %
2004	1.95 %
2003	6.00 %

3. EFFECTIVO EN CAJA Y BANCOS

Al 31 de Diciembre del 2005, el detalle es el siguiente:

Caja	U.S \$	600.00
Bancos		<u>87.63</u>
TOTAL	U.S \$	<u>687.63</u>

4. CUENTAS POR COBRAR CLIENTES

El saldo al 31 de Diciembre del 2005, es el siguiente:

Clientes	U.S \$	500,000.00
(menos) Provisión de cuentas incobrables		<u>9,231.80</u>
TOTAL	U.S \$	<u>490,768.20</u>

INDUSTRIAL DE CONSTRUCCIONES LUZ CONSTRULUZ S.A.

Notas a los estados financieros, continuación

5. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

El saldo de otras cuentas por cobrar, es el siguiente:

Fideicomiso Construluz – Contifondos	U.S. \$	<u>399,029.00</u>
--------------------------------------	---------	-------------------

6. COMPAÑÍAS RELACIONADAS

El saldo de las cuentas por cobrar compañías relacionadas, es el siguiente:

Consertinsa S.A.	U.S. \$	<u>12,450.00</u>
------------------	---------	------------------

7. PAGOS Y GASTOS ANTICIPADOS

Un resumen de los pagos y gastos anticipados al 31 de Diciembre del 2005, es el siguiente:

Impuesto al Valor Agregado	U.S. \$	77,830.04
Crédito del Impuesto a la Renta		13,162.20
Otros pagos anticipados		10,000.00
TOTAL	U.S. \$	<u>100,992.24</u>

INDUSTRIAL DE CONSTRUCCIONES LUZ CONSTRULUZ S.A.

Notas a los estados financieros, continuación

8. PROPIEDADES, NETO

Los movimientos del costo y depreciación de propiedades, por el año terminado el 31 de Diciembre del 2005, fueron como sigue:

<u>COSTO</u>	<u>SALDOS</u> <u>31-12-04</u>	<u>ADICION</u>	<u>TRANSFE</u> <u>RENCIAS</u>	<u>VENTAS</u>	<u>SALDOS</u> <u>31-12-05</u>
Edificios	729,809.78	-	-	-	729,809.78
Terrenos	34,989.74	-	-32,890.38	-	2,099.36
Vehiculos	17,465.90	-	-	-	17,465.90
Muebles y enseres	251,114.53	-	-	-	251,114.53
Equipos de computación	34,832.81	-	-	-	34,832.81
Otros	7,176.67	-	-	-	7,176.67
Otros activos tangibles	13,928.91	76.15	-	-	14,005.06
	1,089,318.34	76.15	-32,890.38	-	1,056,504.11
<u>DEPRECIACIÓN</u>					
Edificios	9,669.44	36,490.44	-	-	46,159.88
Vehiculos	9,813.68	2,752.20	-	-	12,565.88
Muebles y enseres	-	25,111.56	-	-	25,111.56
Equipos de computación	394.32	11,610.94	-	-	12,005.26
Otros activos tangibles	2,093.31	717.72	-	-	2,811.03
	21,970.75	76,682.86	-	-	98,653.61
PROPIEDADES NETO	1,067,347.59	-76,606.71	32,890.38	-	957,850.50

Edificios, se deprecian al 5% anual, muebles y enseres al 10% anual, y vehículos, y equipos de computación al 20% anual, bajo el método de línea recta.

INDUSTRIAL DE CONSTRUCCIONES LUZ CONSTRULUZ S.A.

Notas a los estados financieros, continuación

9. OTROS ACTIVOS

El movimiento de la cuenta edificios dados en fideicomiso al 31 de diciembre del 2005, es como se detalla:

Activos dados en fideicomiso

<u>COSTO</u>	<u>SALDOS</u> <u>31-12-04</u>	<u>ADICION</u>	<u>AJUSTE</u>	<u>VENTAS</u>	<u>SALDOS</u> <u>31-12-05</u>
Edificios	2,096,730.21	32,890.38	-400,327.54	1,293,316.01	435,977.04
<u>DEPRECIACIÓN</u>					
Edificios	793,344.86	88,670.01	66,236.21	423,399.33	392,379.33
Total	1,303,385.35	-55,779.63	-466,563.75	869,916.68	43,597.71

10. INVERSIONES

Un resumen de las Inversiones al 31 de Diciembre de 2005, es el siguiente:

<u>INVERSIONES A LARGO</u> <u>PLAZO</u>	<u>NUMERO</u> <u>ACCIONES</u>	<u>VALOR</u> <u>NOMINAL</u>	<u>VALOR</u> <u>TOTAL</u>
<u>ACCIONES</u>			
Banco de Machala	7,425,127	1.00	\$ 7,425,127.00
Consertinsa S.A.			1,272.36
Planta Baja S.A.			476.07
Edimpres S.A. (Diario Hoy)			11,700.00
TOTAL			\$ 7,438,575.43

INDUSTRIAL DE CONSTRUCCIONES LUZ CONSTRULUZ S.A.

Notas a los estados financieros, continuación

11. DOCUMENTOS POR PAGAR

El saldo de documentos por pagar al 31 de Diciembre del 2005 es como se indica:

	% INTERES	PLAZO		
		DESDE	HASTA	
Union Planters Bank	2.39%	12-2001	12-2005	1'000,000.00
Intereses por pagar				<u>61,027.72</u>
Total				<u>1'061,027.72</u>

12. CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de las cuentas por pagar, a diciembre 31 del 2005 por clasificación principal, es como sigue:

Esteban Quirola Lojas	U.S \$	39,591.40
Dr. Mario Canessa Oneto		16,819.30
Otras cuentas por pagar		59,308.31
Cuentas por pagar varios		<u>4,497.16</u>
TOTAL	U.S \$	<u>120,216.17</u>

INDUSTRIAL DE CONSTRUCCIONES LUZ CONSTRULUZ S.A.

Notas a los estados financieros, continuación

13. IMPUESTOS POR PAGAR

El saldo de los impuestos por pagar por el año terminado el 31 de Diciembre del 2005, es como sigue:

		<u>SALDO</u> <u>31/12/04</u>	<u>DEBE</u>	<u>HABER</u>	<u>SALDO</u> <u>31/12/05</u>
Impuesto al valor agregado	U.S.\$	948.25	18,953.22	19,461.82	1,456.85
Retención fuente del 1% - 5%		9.57	53.61	152.39	108.35
Impuesto a la renta		212.38	-	13,119.12	13,331.50
	U.S.\$	<u>1,170.20</u>	<u>19,006.83</u>	<u>32,733.33</u>	<u>14,896.70</u>

14. PASIVOS DIFERIDOS

Los anticipos de clientes al 31 de Diciembre del 2005 es como se indica:

Anticipos de clientes \$ 216,804.56

15. IMPUESTO A LA RENTA

Los registros contables de la compañía han sido fiscalizados por las autoridades de impuestos hasta el ejercicio de 1996. De acuerdo con disposiciones legales, las autoridades tributarias tienen la facultad para revisar las declaraciones de impuestos a la renta de la compañía dentro de los tres años siguientes a partir de la fecha de presentación de la declaración.

INDUSTRIAL DE CONSTRUCCIONES LUZ CONSTRULUZ S.A.

Notas a los estados financieros, continuación

16. CONCILIACION DEL IMPUESTO A LA RENTA

Utilidad del ejercicio antes de impuesto a la renta	U.S.\$	1,218,433.31
Más:		
Gastos no deducibles		49,292.67
Menos:		
Dividendos exentos		1,215,249.51
Utilidad gravable		52,476.47
Porcentaje de impuesto a la renta		25%
Impuesto a la renta causado	U.S.\$	<u>13,119.12</u>