

Guayaquil, 28 de Marzo del 2006

No. 226

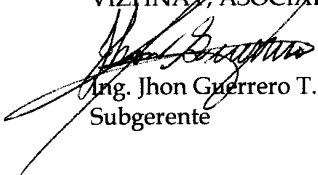
Señores
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS
Ciudad

De nuestras consideraciones:

Tenemos mucho gusto de adjuntarle Informe de Auditoría Externa, correspondiente al ejercicio económico de 2005, así:

<u>COMPAÑÍA</u>	<u>CANTIDAD</u>	<u>EXPEDIENTE</u>
• INVERSIONES Y PREDIOS SELBOR S.A.	UNO	8581

Muy Atentamente,
VIZHÑAY, ASOCIADOS


Ing. Jhon Guerrero T.
Subgerente



INVERSIONES Y PREDIOS SELBOR 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





INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas y Junta de Directores de

INVERSIONES Y PREDIOS SELBOR S.A.

Hemos auditado el balance general que se adjunta de INVERSIONES Y PREDIOS SELBOR S. A., al 31 de Diciembre del 2005, y los correspondientes estados 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 auditoría.

Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en el Ecuador. Dichas normas requieren que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros no contienen errores importantes. Una auditoría 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 normas ecuatorianas de contabilidad utilizadas y de las estimaciones significativas hechas por la Administración, así como también, evaluar la presentación de los estados financieros en conjunto. Consideramos que nuestra auditoría 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 INVERSIONES Y PREDIOS SELBOR 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.

Vizhñay, Asociados
Febrero 16, 2006
RNAE No. 105

Eddie Vizhñay Díaz
Eddie Vizhñay Díaz
RNC No. 1903



INVERSIONES Y PREDIOS SELBOR S.A.

Balance General

Al 31 de Diciembre del 2005

(Expresado en U.S. dólares)

ACTIVO

ACTIVO CORRIENTE:

Efectivo en bancos (nota 3) 38,539.40

Cuentas por cobrar (nota 4) 404,825.17

Compañía relacionadas (nota 5) 23,707.73

Pagos y gastos anticipados (nota 6) 12,389.31

TOTAL ACTIVO CORRIENTE 479,461.61

INVERSIONES PERMANENTES 2,364.89

TOTAL ACTIVO 481,826.50

Ver notas a los estados financieros

INVERSIONES Y PREDIOS SELBOR S.A.

Balance General

Al 31 de Diciembre del 2005

(Expresado en U.S. dólares)

PASIVO

PASIVO CORRIENTE:

Cuentas por pagar (nota 7)	25,135.29
Compañías relacionadas (nota 5)	273,523.93
Gastos acumulados por pagar (nota 8)	125,956.80
Impuestos por pagar (nota 9)	10,663.71
TOTAL PASIVO CORRIENTE	435,279.73
Deuda a largo plazo (nota 10)	21,913.84

PATRIMONIO

Capital social (nota 11)	1,000.00
Reserva legal	500.00
Reserva facultativa	2.95
Reserva de capital	666.36
Utilidad acumulada	30.12
Utilidad del ejercicio	22,433.50
TOTAL PATRIMONIO	24,632.93
Pasivo contingente (nota 12)	-
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	481,826.50

Ver notas a los estados financieros

INVERSIONES Y PREDIOS SELBOR S.A.

Estado de Resultados

Por el año terminado el 31 de Diciembre del 2005

(Expresado en U.S. dólares)

Ventas netas	608,931.74
Costo de ventas	<u>588,307.07</u>
UTILIDAD BRUTA	20,624.67
 GASTOS OPERACIONALES:	
Gastos de administración	<u>7,789.64</u>
TOTAL DE GASTOS	<u>7,789.64</u>
UTILIDAD OPERACIONAL	12,835.03
Otros ingresos	9,598.48
Otros egresos	<u>0.01</u>
UTILIDAD DEL EJERCICIO	<u><u>22,433.50</u></u>

Ver notas a los estados financieros

INVERSIONES Y PREDIOS SELBOR S.A.

Estado de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas

Por el año terminado el 31 de Diciembre del 2005

(Expresado en U.S. dólares)

CAPITAL SOCIAL	
Saldo inicial	1,000.00
Saldo final	1,000.00
RESERVA LEGAL	
Saldo inicial	500.00
Saldo final	500.00
RESERVA FACULTATIVA	2.95
Saldo inicial	2.95
Saldo final	
RESERVA DE CAPITAL	
<u>Reexpresión monetaria</u>	
Saldo inicial	-798.64
Saldo final	-798.64
<u>Reserva por revalorización del patrimonio</u>	
Saldo inicial	1,465.00
Saldo final	1,465.00
Saldo final de reserva de capital	666.36
UTILIDAD ACUMULADA	
Saldo inicial	30.38
Utilidad del ejercicio 2004	1,013,849.57
Pago de dividendos	-1,013,849.83
Saldo final	30.12
UTILIDAD DEL EJERCICIO	
Saldo inicial	1,013,849.57
Transferencia a utilidad acumulada	-1,013,849.57
Resultado del ejercicio	22,433.50
Saldo final	22,433.50
TOTAL	24,632.93

Ver notas a los estados financieros

INVERSIONES Y PREDIOS SELBOR S.A.

Estado de Flujos de Efectivo

Por el año terminado el 31 de Diciembre del 2005

(Expresado en U.S. dólares)

FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES OPERATIVAS:

UTILIDAD ANTES DEL IMPUESTO A LA RENTA	22,433.50
--	-----------

AJUSTES POR:

Gastos que no constituyen desembolsos:	-
--	---

EFFECTIVO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES OPERATIVAS ANTES DE CAMBIOS EN EL CAPITAL DE TRABAJO	22,433.50
--	------------------

Disminución en cuentas por cobrar	3,259,357.50
-----------------------------------	--------------

Disminución en pagos y gastos anticipados	192,465.85
---	------------

Disminución en cuentas por pagar	-2,663,030.00
----------------------------------	---------------

Aumento en compañías relacionadas por pagar	46,916.69
---	-----------

Aumento en gastos acumulados por pagar	125,956.80
--	------------

Aumento en impuestos por pagar	10,584.31
--------------------------------	-----------

Aumento en créditos diferidos	21,913.84
-------------------------------	-----------

EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES OPERATIVAS	1,016,598.49
---	---------------------

FLUJOS DE EFECTIVOS EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:

Aumento en inversiones permanentes	-2,364.89
------------------------------------	-----------

EFFECTIVO NETO PROVENIENTE EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	1,014,233.60
---	---------------------

FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVOS DE FINANCIAMIENTO:

Pagos de dividendos	-1,013,849.83
---------------------	---------------

EFFECTIVO NETO USADO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	-1,013,849.83
--	----------------------

AUMENTO DEL EFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES	383.77
--	---------------

Efectivo y sus equivalentes al principio del período	38,155.63
--	-----------

Efectivo y sus equivalentes al final del período (nota 3)	38,539.40
---	-----------

Ver notas a los estados financieros

INVERSIONES Y PREDIOS SELBOR S.A.

Notas a los estados financieros

1. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

a. Objeto Social

La compañía está constituida simultáneamente de acuerdo con las Leyes de la República del Ecuador, el 5 de Febrero de 1976 y tiene por objeto social la compra y venta de papeles con la denominación Inversiones y Predios Selbor S.A.

b. Bases de Presentación

Nuevos Principios de Contabilidad Ecuatorianos.

En el Ecuador se adoptaron a partir de Enero de 1999, las 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.

Las principales Normas Internacionales de Contabilidad aplicadas tienen relación con la presentación de estados financieros, contingencias y sucesos que ocurren después de la fecha del balance, contabilización de errores fundamentales y cambios en políticas contables y revelaciones de partes relacionadas. 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.

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad NEC.

INVERSIONES Y PREDIOS SELBOR S.A.

Notas a los estados financieros, continuación

c. 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.

d. 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.

e. 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.

2. INDICE DE PRECIOS AL CONSUMIDOR

La información relacionada con el porcentaje de variación de los índices de precios al consumidor, preparada por Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC) para el ejercicio económico del 2005 fue de 4.76 %.

La evolución de la inflación en los últimos cuatro años, es la siguiente:

<u>AÑO</u>	<u>INFLACIÓN</u>
2002	9.36%
2003	6.07%
2004	1.95%
2005	4.76%

INVERSIONES Y PREDIOS SELBOR S.A.

Notas a los estados financieros, continuación

3. EFFECTIVO EN BANCOS

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

Caja	U.S.\$	100.00
Bancos		38,439.40
TOTAL	U.S.\$	<u>38,539.40</u>

4. CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de las cuentas por cobrar, es como sigue:

C.A. El Universo	U.S.\$	378,865.63
Empleados		3,721.20
Varios deudores		22,193.52
Otros		44.82
TOTAL	U.S.\$	<u>404,825.17</u>

Las transacciones con compañías relacionadas, se respaldan y efectúan en los mismos términos y condiciones equiparables a otros de igual especie, que los realizados con terceros.

INVERSIONES Y PREDIOS SELBOR S.A.

Notas a los estados financieros, continuación

5. COMPAÑÍAS RELACIONADAS

Un resumen de las compañías relacionadas en el año 2005, es como sigue:

Activo:

Corint S.A.	U.S. \$	23,707.73
-------------	---------	-----------

Pasivo:

Unipartes S.A.	U.S. \$	222,502.26
----------------	---------	------------

Ganal S.A.		30,105.12
------------	--	-----------

Equipos y Papeles Equipasa S.A.		18,306.48
---------------------------------	--	-----------

Laucats S.A.		2,454.86
--------------	--	----------

Carmot S.A.		128,57
-------------	--	--------

Unigráficas S.A.		26,64
------------------	--	-------

TOTAL	U.S. \$	273,523.93
-------	---------	------------

Las transacciones con compañías relacionadas, se respaldan y efectúan en los mismos términos y condiciones equiparables a otros de igual especie, que los realizados con terceros.

6. PAGOS Y GASTOS ANTICIPADOS

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

Retenciones en la fuente	U.S.\$	6,089.31
--------------------------	--------	----------

Retención en la fuente del IVA		6,300.00
--------------------------------	--	----------

TOTAL	U.S.\$	12,389.31
-------	--------	-----------

INVERSIONES Y PREDIOS SELBOR S.A.

Notas a los estados financieros, continuación

7. CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de las cuentas por pagar al 31 de Diciembre del 2005, es como sigue:

Proveedores locales	U.S. \$	<u>25,135.29</u>
---------------------	---------	------------------

8. GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR

El movimiento de los gastos acumulados por pagar por el año terminado al 31 de Diciembre del 2005, es como sigue:

		SALDOS 31/12/04	DEBITOS	CREDITOS	SALDOS 31/12/05
Décimo tercer sueldo	U.S. \$	-	18,657.36	41,766.13	23,108.77
Décimo cuarto sueldo		-	7,800.24	13,638.47	5,838.23
Vacaciones		-	11,760.81	13,118.93	1,358.12
Fondo de reserva		-	501.29	22,134.91	21,633.62
Remuneración variable		-	55,455.82	69,016.04	13,560.22
Aporte patronal		-	48,827.37	108,246.34	59,418.97
Iece – SECAP		-	2,359.29	2,651.51	292.22
Préstamo		-	5,885.46	6,632.11	746.65
TOTAL	U.S. \$	-	<u>151,247.64</u>	<u>277,204.44</u>	<u>125,956.80</u>

INVERSIONES Y PREDIOS SELBOR S.A.

Notas a los estados financieros, continuación

9. IMPUESTO POR PAGAR

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

		<u>SALDOS</u> <u>31/12/04</u>	<u>DEBITOS</u>	<u>CREDITOS</u>	<u>SALDOS</u> <u>31/12/05</u>
Impuesto al valor agregado	U.S. \$	-	55,072.09	64,072.09	9,000.00
Retención en la fuente		79.40	1,159.86	1,080.46	-
Retenciones del IVA		-	45.87	45.87	-
Otros		-	56,277.82	57,941.53	1,663.71
TOTAL	U.S. \$	79.40	112,555.64	123,139.95	10,663.71

10. DEUDA A LARGO PLAZO

Un resumen de los pasivos a largo plazo al 31 de Diciembre del 2005, es el siguiente:

		<u>SALDOS</u> <u>31/12/04</u>	<u>DEBITOS</u>	<u>CREDITOS</u>	<u>SALDOS</u> <u>31/12/05</u>
Jubilación patronal	U.S.\$	-	3,125.10	21,168.12	18,043.02
Bonificación por desahucio		-	106.24	3,977.06	3,870.82
TOTAL	U.S.\$	-	3,231.34	25,145.18	21,913.84

INVERSIONES Y PREDIOS SELBOR S.A.

Notas a los estados financieros

11. CAPITAL SOCIAL

El capital social de Inversiones y Predios Selbor S.A., está conformado de la siguiente manera:

<u>Accionista</u>	<u>No. Acciones</u>		<u>Valor de cada acción</u>	<u>Valor Total</u>
C.A. EL UNIVERSO	1,000	U.S.\$	1.00	<u>1,000.00</u>

12. PASIVO CONTINGENTE

Los registros contables de INVERSIONES Y PREDIOS SELBOR S.A., no han sido fiscalizados por las autoridades de impuesto hasta el ejercicio del año 1996. De acuerdo con disposiciones legales, las autoridades tributarias tienen la facultad para revisar las declaraciones de impuesto a la renta de la compañía dentro de los tres años posteriores a partir de la fecha de presentación de la última declaración presentada.

13. PARTICIPACION DE TRABAJADORES

La compañía desde el año 2005 cuenta con trabajadores en relación de dependencia y no tiene personal tercerizado.

14. SUCESOS QUE OCURREN DESPUES DE LA FECHA DE BALANCE

INVERSIONES Y PREDIOS SELBOR S.A., no ha tenido sucesos importantes ocurridos entre la fecha del Balance General, 31 de Diciembre del 2005 y la fecha en la cual se autoriza la emisión de los Estados Financieros, 16 de Febrero del 2006.