

Av. Amazonas 477 y Roca, Of.701
Telefax: +(593 2) 2551 811 / 2503 839 / 2221 719
P.O.Box: 17-03-1437
e-mail: info@mse.com.ec
www.moorestephens.com.ec
Quito

Av. Francisco de Orellana s/n,
Edif. World Trade Center, Torre B, Of. 1106
PBX: +(593 4) 2630 784, Fax: M+(593 4) 2630 556
Guayaquil

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los señores Accionistas de:

DEXICORP S.A.

Hemos auditado el balance general adjunto de **DEXICORP S.A.** al 31 de diciembre del 2005 y el correspondiente estado de resultados, estado de evolución del patrimonio y los flujos de efectivo por el período terminado a esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la Gerencia de la Compañía. Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre los mismos en base a nuestra auditoría. Al 31 de diciembre del 2004 la Compañía no estaba obligada a ser auditada de conformidad con disposiciones legales por lo que los estados financieros se adjuntan únicamente para fines comparativos.

Realizamos nuestra revisión de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en el Ecuador. Estas normas requieren que una auditoría sea planificada y realizada para obtener una certeza razonable de si los estados financieros no contienen errores importantes. 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 Gerencia, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestra auditoría proporciona una base razonable para expresar nuestra opinión.

En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente; en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **DEXICORP S.A.** al 31 de diciembre del 2005, los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo por el año que terminó en esa fecha, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.

MOORE STEPHENS AUDITORES

CIA. LTDA.

10
años
marcando
la diferencia

Av. Amazonas 477 y Roca, Of.701
Telefax: +(593 2) 2551 811 / 2503 839 / 2221 719
P.O.Box: 17- 03- 1437
e-mail: info@mse.com.ec
www.moorestephens.com.ec
Quito

Av. Francisco de Orellana s/n,
Edif. World Trade Center, Torre B, Of. 1106
PBX: +(593 4) 2630 784, Fax: M+(593 4) 2630 556
Guayaquil

Nuestra opinión sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias por parte de **DEXICORP S.A.**,
al 31 de diciembre del 2005, requerida por disposiciones legales, se emitirá por separado.

Abril, 18 del 2006
Quito, Ecuador

María de los Angeles Guijarro
CPA No. 22.120

Moore Stephens D'Brag Auditores Ae. Ido
Moore Stephens D'Brag Auditores Cía. Ltda.
RNAE No.322

DEXICORP S.A.
BALANCES GENERALES
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005 Y 2004
(Expresados en dólares de E.U.A.)

	Notas	2005	2004
<u>ACTIVO</u>			
ACTIVO CORRIENTE			
Caja - bancos		385.221	4.799
Cuentas por cobrar:			
Clientes		27.908	4.486
Compañías relacionadas		145.350	145.000
Otras cuentas por cobrar		118.501	145.429
Impuestos anticipados		93.195	71.615
Anticipos para terrenos	4	1.259.859	402.156
Total activo corriente		2.030.034	773.485
PROPIEDAD Y EQUIPO - neto	5	2.350.784	2.088.276
OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES			
Construcciones por amortizar	6	848.167	691.398
TOTAL ACTIVO		<u>5.228.985</u>	<u>3.553.159</u>
<u>PASIVO Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u>			
PASIVO CORRIENTE			
Cuentas por pagar:			
Proveedores		47.506	9.754
Otras por pagar	7	1.784.668	1.566.029
Impuestos y obligaciones fiscales		5.917	2.339
Intereses por pagar		243.789	107.267
Propiedades por pagar		84.500	150.000
Préstamos	8	1.000.000	700.000
Total pasivo corriente		3.166.379	2.535.389
PASIVO LARGO PLAZO			
Préstamos	8	2.020.000	1.020.000
Total pasivo largo plazo		2.020.000	1.020.000
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS		42.605	(2.230)
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		<u>5.228.985</u>	<u>3.553.159</u>

Las notas son parte integrante de los estados financieros

DEXICORP S.A.
ESTADOS DE RESULTADOS
POR LOS PERIODOS COMPRENDIDOS ENTRE
EL 1 DE ENERO Y EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005 Y 2004
(Expresados en dólares de E.U.A.)

	2005	2004
INGRESOS		
Arriendos	522.942	209.656
Otros	3.000	11.538
TOTAL INGRESOS	525.942	221.194
COSTOS Y GASTOS		
Costos directos	7.143	9.069
Gastos		
Arriendos	22.000	
Mantenimiento de local	9.467	
Honorarios profesionales	16.200	7.687
Intereses de préstamos	157.265	107.267
Servicios básicos	501	3.872
Servicios administrativos	4.500	
Impuestos y contribuciones	9.025	8.083
Depreciaciones	109.616	65.786
Amortizaciones	138.280	
Otros gastos	7.110	24.658
TOTAL COSTOS Y GASTOS	481.107	226.423
UTILIDAD ANTES DEL IMPUESTO A LA RENTA (PERDIDA DEL EJERCICIO)	44.835	(5.229)
Impuesto a la renta	21.388	
UTILIDAD NETA (PERDIDA NETA)	23.447	(5.229)

Las notas son parte integrante de los estados financieros

DEXICORP S.A.

ESTADOS DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO
Al 31 DE DICIEMBRE DEL 2005 Y 2004
(Expresados en dólares de E.U.A.)

	Capital Social	Resultados Acumulados	Utilidad neta (pérdida neta)	Total
Saldos al 31 de diciembre del 2003	800		2.932	3.732
Transferencia a resultados acumulados		2.932	(2.932)	
Liquidación impuesto renta 2003		(733)	(733)	
Pérdida neta		(5.229)	(5.229)	
Saldos al 31 de diciembre del 2004	800	2.199	(5.229)	(2.230)
Transferencia a resultados acumulados		(5.229)	5.229	
Utilidad neta			44.835	44.835
Saldos al 31 de diciembre del 2005	800	(3.030)	44.835	42.605

Las notas son parte integrante de los estados financieros

DEXICORP S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

Por los períodos comprendidos entre el 1 de Enero al 31 de Diciembre del 2005 y 2004
(Expresados en dólares de E.U.A.)

	2005	2004
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACION		
Efectivo provisto por clientes	499.169	62.511
Efectivo provisto por (utilizado en) proveedores	180.445	(44.174)
Efectivo (utilizado en) provisto por otros	(911.665)	132.396
Efectivo neto (utilizado en) provisto por actividades de operación	<u>(232.050)</u>	<u>150.733</u>
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSION		
Efectivo utilizado en activo fijo	(371.736)	(2.080.000)
Efectivo utilizado en construcciones	(295.048)	(691.398)
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	<u>(666.784)</u>	<u>(2.771.399)</u>
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Efectivo provisto por compañías relacionadas	1.274.496	
Efectivo provisto por préstamos bancarios	1.300.000	1.350.000
Efectivo utilizado en intereses bancarios	(20.743)	
Efectivo neto provisto por actividades de financiamiento	<u>1.279.257</u>	<u>2.624.496</u>
AUMENTO NETO DEL EFECTIVO	380.423	3.830
EFFECTIVO AL INICIO DE LOS AÑOS	4.799	969
EFFECTIVO AL FINAL DE LOS AÑOS	<u>385.221</u>	<u>4.799</u>

Las notas son parte integrante de los estados financieros

DEXICORP S.A.

CONCILIACION ENTRE LA UTILIDAD NETA (PERDIDA NETA)

Y LOS FLUJOS DE OPERACIÓN

Por los períodos comprendidos entre el 1 de Enero al 31 de Diciembre del 2005 y 2004
(Expresados en dólares de E.U.A.)

	2005	2004
Utilidad neta (pérdida neta)	23.447	(5.229)
Partidas de conciliación entre la utilidad neta (pérdida neta) y los flujos de efectivo netos provistos por actividades de operación		
Depreciaciones	109.616	65.786
Amortización de construcciones	138.280	
Intereses de préstamos	157.265	107.267
Ajuste otros ingresos	(387)	
Impuesto a la renta	21.388	
Utilidad Conciliada	449.609	167.824
Cambios netos en el Capital de Trabajo		
Aumento de clientes	(23.422)	(2.144)
Aumento de compañías relacionadas	(350)	(145.000)
Disminución (aumento) de otras cuentas por cobrar	26.928	(141.629)
Aumento de impuestos anticipados	(1.062)	(69.890)
(Aumento) disminución de anticipos para terrenos	(878.221)	257.844
Disminución de proveedores	37.752	9.195
Disminución de otros por pagar	218.639	
Disminución (aumento) de impuestos y obligaciones fiscales	3.578	(466)
(Aumento) disminución de propiedades por pagar	(65.500)	75.000
Efectivo neto (utilizado en) provisto por actividades de operación	(232.050)	150.733

Las notas son parte integrante de los estados financieros

DEXICORP S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS PERIODOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005 Y 2004 EXPRESADAS EN DOLARES DE E.U.A.

1. IDENTIFICACION DE LA COMPAÑÍA

DEXICORP S.A. fue constituida y existe bajo las leyes ecuatorianas desde su inscripción en el Registro Mercantil el 1 de julio del 2002, con un plazo de duración de cincuenta años. Su domicilio principal es la ciudad de Quito. El capital social asciende a US\$ 800 participaciones indivisibles con un valor nominal de un dólar de los Estados Unidos de América cada una.

2. OPERACIONES

La Compañía tiene como objeto principal; la compra, venta, arrendamiento y comercialización de todo tipo de bienes muebles, tales como equipos de oficina, computación.

3. POLITICAS CONTABLES

Las políticas contables son los principios, bases, convenciones, reglas y prácticas específicas adoptadas por la gerencia de una empresa en la preparación y presentación de los estados financieros.

a. Preparación de los estados financieros

Los estados financieros individuales han sido preparados con base en las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) y están basados en el costo histórico en dólares.

A menos que se indique lo contrario, todas las cifras presentadas en las notas están expresadas en dólares estadounidenses. La preparación de estados financieros de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad involucra la elaboración de estimaciones contables que inciden en la valuación de determinados pasivos contingentes. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

b. Negocio en Marcha

Los principios contables parten del supuesto de la continuidad de las operaciones del ente contable, empresa en marcha, a menos que se indique todo lo contrario. **DEXICORP S.A.** es una sociedad con antecedentes de empresa en marcha, por el movimiento económico de sus operaciones y por el tiempo que dispone para seguir funcionando en el futuro de acuerdo a su constitución.

DEXICORP S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

c. Consistencia de Presentación

La presentación y clasificación de las partidas en los estados financieros se mantienen de un período al siguiente.

d. Período de Tiempo

La contabilidad financiera provee información acerca de las actividades económicas de la empresa por períodos específicos, normalmente los períodos de tiempo de un ejercicio y otro son iguales es decir de un mes calendario, con la finalidad de: poder establecer comparaciones; realizar análisis sobre los objetivos de producción y para una adecuada toma de decisiones.

e. Reconocimiento de ingresos

Los ingresos se reconocen cuando se realizan, es decir cuando el servicio es prestado, independientemente de su cobro.

f. Propiedad y equipo

Los saldos de propiedad y equipo están registrados al costo histórico en dólares.

Las ganancias, pérdidas por retiros o ventas de los mismos y las reparaciones y mantenimiento se incluyen en los resultados del ejercicio en que se incurren. Las mejoras y renovaciones importantes son capitalizadas.

g. Depreciaciones

La depreciación se registra en resultados, en base al método de línea recta, en función de los años de la vida útil estimada, aplicando los siguientes porcentajes anuales:

- Edificios 5%

h. Otros activos

Los otros activos están registrados al costo histórico en dólares y corresponden a:

Construcciones para amortizar.- Son los bienes inmuebles adquiridos que según política de la Compañía están siendo amortizados al 20%.

DEXICORP S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

i. Impuesto a la renta

De acuerdo a la Ley de Régimen Tributario Interno establece que la utilidad impositiva de la compañía está gravada a la tasa del 25%.

4. ANTICIPOS PARA TERRENOS

Los valores entregados como anticipos para la compra de terrenos en el año 2005 y 2004 son los siguientes:

DETALLE	2005	2004
IMPACSA	162.156	
INMOBILIARIA XAVICO	475.590	
JURIS ROBERTO	181.569	240.000
MARCELO SANCHEZ	595.000	
OTROS ANTICIPOS	7.700	
	1.259.859	402.156

5. PROPIEDAD Y EQUIPO

El movimiento de la propiedad y equipo al 31 de diciembre del 2005 y 2004 fue como sigue:

2005		Saldo Inicial	Adiciones	Reclasificación	Ajuste	Saldo final
TERRENOS		137.752	61.130	3.465		202.348
EDIFICIOS		2.017.248	310.606	(3.465)		2.324.389
Total		2.155.000	371.736			2.526.736
Menos:						
DEPRECACION ACUMULADA		(66.724)	(109.616)		387	(175.953)
		<u>(66.724)</u>	<u>(109.616)</u>		<u>387</u>	<u>(175.953)</u>
Total		<u>2.088.276</u>	<u>262.120</u>		<u>387</u>	<u>2.350.784</u>

DEXICORP S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

2004

	Saldo Inicial	Adiciones	Saldo final
TERRENOS		142.752	142.752
EDIFICIOS	75.000	1.937.248	2.012.248
Total	75.000	2.080.000	2.155.000
Menos:			
DEPRECACION ACUMULADA	(938)	(65.786)	(66.724)
	<u>(938)</u>	<u>(65.786)</u>	<u>(66.724)</u>
Total	<u>74.063</u>	<u>2.014.214</u>	<u>2.088.276</u>

6. OTROS ACTIVOS

El movimiento en los bienes inmuebles registrados en cuentas de otros activos al 31 de diciembre del 2005 y 2004 fue como sigue:

2005

	Saldo Inicial	Adiciones	Reclasificaciones	Saldo final
CONSTRUCCIONES Y REMODELACIONES	691.398	295.048	(986.446)	
CONSTRUCCIONES POR AMORTIZAR 2004			691.398	
CONSTRUCCIONES POR AMORTIZAR 2005			295.048	
Total	691.398	295.048		986.446
Menos:				
AMORTIZACION ACUMULADA		(138.280)	(138.280)	
		<u>(138.280)</u>	<u>(138.280)</u>	
Total	<u>691.398</u>	<u>156.768</u>		<u>848.167</u>

2004

	Saldo Inicial	Adiciones	Saldo final
CONSTRUCCIONES Y REMODELACIONES		691.398	691.398
Total	<u>691.398</u>		<u>691.398</u>

DEXICORP S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

7. OTRAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2005 y 2004 el saldo de otras cuentas por pagar está compuesto por:

DETALLE	2005	2004
		362.851
GUSS MANAGEMENT BANK	730.000	
INT FOOD SERVICES	99.380	650.490
JUAN CARLOS SERRANO	204.785	249.028
PROADSER	127.000	147.000
RETELCOM		111.648
TROPI INTERNATIONAL	300.000	
OTRAS POR PAGAR	323.503	45.012
	1.784.668	1.566.029

8. PRESTAMOS

DEXICORP S.A. mantiene préstamos con instituciones financieras del exterior; al 31 de diciembre del 2005 y 2004 las obligaciones están compuestas de la siguiente forma:

INSTITUCION	2005	2004	INTERES	VENCIMIENTO
CORRIENTE				
FORUM INVESTMENT (a)	700.000			
PICHINCHA LTDA. PANAMA (b)	300.000	700.000	9% anual	23-Ene-06
	<hr/> 1.000.000	<hr/> 700.000		
LARGO PLAZO				
IFC INTERNATIONAL	370.000	370.000	14% anual	05-Sep-07
FORUM INVESTMENT	150.000	150.000	13% anual	06-May-08
FORUM INVESTMENT	500.000	500.000	13% anual	06-May-08
IFC INTERNATIONAL	1.000.000		8% anual	29-Dic-10
	<hr/> 2.020.000	<hr/> 1.020.000		
Total	3.020.000	1.720.000		

- a) La Compañía presenta este valor como obligación corriente , el cual no genera intereses ni existen plazos de vencimiento.
- b) Préstamos garantizados con hipoteca abierta de los bienes inmuebles de DEXICORP S.A. y la Compañía Relacionada PROADSER CIA. LTDA.

DEXICORP S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

9. IMPUESTO A LA RENTA

a) DIVIDENDOS

Los dividendos en efectivo que se declaren o distribuyan a favor de accionistas nacionales no se encuentran sujetos a retención alguna.

b) CONCILIACION TRIBUTARIA

De conformidad con disposiciones legales, la provisión para el impuesto a la renta se calcula a la tarifa del 25% aplicable a las utilidades gravables por los períodos comprendidos del 1 de enero al 31 de diciembre del 2005 y 2004.

Las conciliaciones tributarias realizadas por la compañía de acuerdo a las disposiciones legales vigentes son las siguientes:

2005	
Utilidad antes de impuesto a la renta	44.835
MAS: Gastos no deducibles	40.719
Utilidad gravable	85.554
25% Impuesto a la renta causado	21.388
(-)Retenciones en la fuente	20.518
Impuesto a pagar	<u>871</u>

2004	
Pérdida neta	(5.229)
MAS: Gastos no deducibles	1.789
Pérdida Tributable	(3.440)
(-)Retenciones en la fuente	9.128
Saldo a favor del contribuyente	<u>9.128</u>

DEXICORP S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

c) Contingencias

La Compañía no ha sido revisada por las autoridades tributarias, por lo tanto están abiertos para revisión los ejercicios 2002 al 2005.

d) Precios de Transferencia

EL Decreto Ejecutivo No. 2430 publicado en el Suplemento al Registro Oficial No. 494 del 31 de diciembre del 2004 incorporó a la legislación tributaria, con vigencia a partir del 2005, nuevas normas sobre la determinación de resultados tributables originados en operaciones con partes relacionadas. Con fecha 16 de enero se publicó en el Registro Oficial No. 18 la Resolución del Servicio de Rentas Internas NAC- DGER 2005-640, a través de la cual se estableció el alcance de dichas normas y los requerimientos de información a las autoridades. Alcance que incluye a los contribuyentes del Impuesto a la Renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal en un monto acumulado superior a trescientos mil dólares de los Estados Unidos de América.

10. RESERVA LEGAL

De conformidad con La Ley de Compañías, de la utilidad anual, la compañía formará un fondo de reserva hasta que éste alcance por lo menos al veinte por ciento del capital social. En cada anualidad la compañía segregará, de las utilidades líquidas y realizadas, un cinco por ciento para este objeto. Dicha reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo, pudiendo ser capitalizada en su totalidad o utilizada para absorber pérdidas.

11. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2005 y la fecha de presentación de nuestro informe abril 18 del 2006 no se han producido eventos que en la opinión de la Gerencia de la Compañía pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.