

118068



GUAYAQUIL INVESTMENTS OVERSEAS INC.
SUCURSAL ECUADOR

ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006 Y 2005
CON INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Informe de los Auditores Independientes

Al Apoderado General de
GUAYAQUIL INVESTMENTS OVERSEAS INC. SUCURSAL ECUADOR

1. Hemos auditado el balance general adjunto de GUAYAQUIL INVESTMENTS OVERSEAS INC. SUCURSAL ECUADOR (Una Sucursal de GUAYAQUIL INVESTMENTS OVERSEAS INC., una Compañía constituida bajo las leyes de la República de Panamá) al 31 de diciembre del 2006 y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la Administración de la Sucursal. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría.
2. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Auditoría. Esas 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 selectivas, 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 relevantes 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 nuestra opinión.
3. En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente en todos los aspectos significativos la situación financiera de GUAYAQUIL INVESTMENTS OVERSEAS INC. SUCURSAL ECUADOR (Una Sucursal de GUAYAQUIL INVESTMENTS OVERSEAS INC., una Compañía constituida bajo las leyes de la República de Panamá), al 31 de diciembre de 2006, los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Ecuatorianas de Contabilidad.

Micelle

RNAE No. 358
2 de Octubre del 2007
Excepto por las Notas 4, 7 y 11 que son de fecha
11 de Abril del 2008
Quito, Ecuador



Carlos A. García L.
Representante Legal
R.N.C.P.A. No. 22857

GUAYAQUIL INVESTMENTS OVERSEAS INC.
SUCURSAL ECUADOR

BALANCE GENERAL

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006 Y 2005

(Expresados en Dólares de E.U.A.)

ACTIVO

		<u>2006</u>	<u>2005</u>
CORRIENTE:			
Efectivo en caja y bancos		39,339	53,081
Cuentas por cobrar, neto	(Nota 3)	4,686	14,520
		-----	-----
Total del activo corriente		44,025	67,601
PROPIEDADES, neto	(Nota 4)	5,296,200	3,970,153
CARGOS DIFERIDOS, neto	(Nota 5)	2,580	3,395
		-----	-----
		5,342,805	4,041,149
		=====	=====

PASIVO Y PATRIMONIO DE LA SUCURSAL

CORRIENTE:			
Cuentas por pagar	(Nota 6)	15,024	660
Impuesto a la renta	(Nota 7)	8,186	1,364
		-----	-----
Total pasivo corriente		23,210	2,024
OBLIGACIONES A LARGO PLAZO	(Nota 8)	5,282,764	4,026,717
		-----	-----
Total pasivo		5,305,974	4,028,741
PATRIMONIO DE LA SUCURSAL:			
Capital asignado		10,000	10,000
Reserva legal	(Nota 9)	2,442	-
Utilidades retenidas	(Nota 10)	24,389	2,408
		-----	-----
		36,831	12,408
		-----	-----
		5,342,805	4,041,149
		=====	=====

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

GUAYAQUIL INVESTMENTS OVERSEAS INC.
SUCURSAL ECUADOR

ESTADO DE RESULTADOS

POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006 Y 2005

(Expresados en Dólares de E.U.A.)

		<u>2006</u>	<u>2005</u>
INGRESOS POR ARRENDAMIENTO	(Nota 4)	66,000	55,000
COSTOS DE OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO		17,318	26,449
Utilidad bruta		----- 48,682	----- 28,551
GASTOS DE OPERACIÓN:			
Administración		16,085	23,468
Financieros, neto		26	87
		----- 16,111	----- 23,555
Utilidad Operacional		----- 32,571	----- 4,996
OTROS INGRESOS (GASTOS), neto		37	(1,224)
Utilidad antes de impuesto a la renta		----- 32,609	----- 3,772
IMPUESTO A LA RENTA	(Nota 9)	8,186	1,364
TRANSFERENCIA A RESERVA LEGAL		2,442	-
Utilidad neta		----- 21,981 =====	----- 2,408 =====

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

GUAYAQUIL INVESTMENTS OVERSEAS INC.
SUCURSAL ECUADOR

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006 Y 2005

(Expresados en Dólares de E.U.A.)

	CAPITAL ASIGNADO	RESERVA LEGAL	UTILIDADES RETENIDAS	TOTAL
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004	10,000	-	-	10,000
MÁS (MENOS):				
Utilidad neta	-	-	2,408	2,408
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005	10,000	-	2,408	12,408
MÁS (MENOS):				
Apropiación de reserva legal	-	2,442	-	2,442
Utilidad neta	-	-	21,981	21,981
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006	10,000	2,442	24,389	36,831

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

GUAYAQUIL INVESTMENTS OVERSEAS INC.
SUCURSAL ECUADOR

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006 y 2005

(Expresados en Dólares de E.U.A.)

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Efectivo recibido de clientes	77,770	43,230
Efectivo pagado a proveedores	(21,396)	(50,870)
Gastos financieros, netos	(153)	(545)
Otros ingresos (gastos), netos	37	(1,224)
	-----	-----
Efectivo neto provisto por (utilizado en) actividades de operación	56,258	(9,409)
	-----	-----
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Efectivo utilizado en la adquisición de propiedades	-	(3,970,153)
Efectivo utilizado en cargos diferidos	-	(4,074)
	-----	-----
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	-	(3,974,227)
	-----	-----
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Efectivo (pagado en) recibido por obligaciones a largo plazo de Casa Matriz	(70,000)	4,026,717
	-----	-----
Efectivo neto (utilizado en) provisto por actividades de financiamiento	(70,000)	4,026,717
	-----	-----
(Disminución) Aumento neto del efectivo en caja y bancos	(13,742)	43,081
EFFECTIVO EN CAJA Y BANCOS:		
Saldo al inicio del año	53,081	10,000
	-----	-----
Saldo al fin del año	39,339	53,081
	=====	=====

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

GUAYAQUIL INVESTMENTS OVERSEAS INC.
SUCURSAL ECUADOR

CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO
PROVISTO POR (UTILIZADO EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN

POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006 Y 2005

(Expresadas en Dólares de E.U.A.)

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
UTILIDAD NETA	24,422	2,408
PARTIDAS QUE NO SE REALIZARON CON EL INGRESO O DESEMBOLSO DE EFECTIVO:		
Provisión para impuesto a la renta	8,186	1,364
Amortización de cargos diferidos	815	679
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS OPERATIVOS:		
Disminución (Aumento) en cuentas por cobrar	8,470	(14,520)
Aumento en cuentas por pagar	14,365	660
	-----	-----
Efectivo neto utilizado en (provisto por) actividades de operación	56,258	(9,409)
	=====	=====

ACTIVIDADES DE OPERACIÓN, INVERSIÓN Y FINANCIAMIENTO
QUE NO SE REALIZARON EN EFECTIVO:

Al 31 de diciembre del 2006, la Compañía ajustó el valor de la adquisición de propiedades en base a los respectivos documentos de compra por US\$1,326,047. Resultado del mencionado registro se incrementaron propiedades y obligaciones a largo plazo en el referido importe.

Las notas adjuntas son parte integrante de estas conciliaciones.

GUAYAQUIL INVESTMENTS OVERSEAS INC.
SUCURSAL ECUADOR

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006 y 2005

(Expresadas en Dólares de E.U.A.)

1. OPERACIONES:

GUAYAQUIL INVESTMENT OVERSEAS INC., fue constituida en la República de Panamá el 21 de abril del 2004. Su objeto social es la compra – venta, permuta, arriendo, manejo, comercio, tenencia e inversión de toda clase de bienes muebles e inmuebles, mercancías, materias de consumo, efectos, productos y otros bienes, así como otras actividades comerciales determinadas en su acto de constitución. Con fecha 19 de octubre del 2004, la Junta Directiva de la Matriz estableció su Sucursal en la República del Ecuador, la cual operará en concordancia a sus estatutos de la Matriz, en cuanto no se opongan a las leyes ecuatorianas. Con fecha 11 de enero del 2005, la Sucursal recibió su autorización formal para iniciar sus actividades en el Ecuador.

En los años 2005 y 2004, la Compañía adquirió dos propiedades en la ciudad de Guayaquil, dichas adquisiciones y su explotación comercial han sido las principales actividades realizadas por la Sucursal desde su constitución. (Ver Nota 4).

Durante los años 2006 y 2005, bajo el esquema de dolarización, los precios de los bienes y servicios locales han mantenido un proceso de ajuste, lo cual determinó un índice de inflación del 3% aproximadamente, de éstos años respectivamente.

2. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS DE CONTABILIDAD:

Las políticas de Contabilidad que sigue la Sucursal están de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), las cuales son similares a las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC). En el futuro se planea adoptar formalmente todas las Normas Internacionales de Contabilidad, sin embargo, para aquellas situaciones específicas que no estén consideradas por las NEC, las NIC proveerán los lineamientos a seguirse como principios de Contabilidad aplicables en el Ecuador. Estas Normas requieren que la Gerencia efectúe ciertas estimaciones y utilice ciertos supuestos, para determinar la valuación de algunas de las partidas incluidas en los estados financieros, y para efectuar las revelaciones que se requiere presentar en los mismos. Aún cuando pueden llegar a diferir de su efecto final, la Gerencia considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en las circunstancias.

a. Bases de presentación

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico.

2. **RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS DE CONTABILIDAD: (Continuación):**

b. Propiedades

Se muestra al costo histórico, el monto neto de este activo no excede su valor de utilización económica.

El valor de los activos de los elementos vendidos o retirados se descargan de las cuentas correspondientes cuando se produce la venta o el retiro y el resultado de dichas transacciones se registra cuando se causa. Los gastos de mantenimiento y reparaciones menores se cargan a los resultados del año, mientras que las mejoras y adiciones de importancia se capitalizan.

c. Cargos Diferidos

Se muestran al costo de adquisición menos la correspondiente amortización acumulada.

d. Reconocimiento del ingreso

Los ingresos por arriendos son registrados con base en el principio de realización, esto es cuando los servicios son prestados y facturados.

e. Reconocimiento de gastos

Los gastos se registran por el método del devengado cuando se conocen.

f. Participación a trabajadores

De acuerdo a las leyes laborales vigentes, las compañías deben destinar el 15% de su utilidad anual antes del impuesto a la renta, para repartirlo entre sus trabajadores. Debido a que al 31 de diciembre del 2006 y 2005, la Sucursal no mantiene empleados en relación de dependencia no efectúa cargos por este concepto.

g. Registros contables y unidad monetaria

Los registros contables de la Sucursal se llevan en Dólares de E.U.A., que es la unidad monetaria adoptada por la República del Ecuador.

3. **CUENTAS POR COBRAR:**

Al 31 de diciembre del 2006 y 2005, el saldo de cuentas por cobrar se forman de la siguiente manera:

		<u>2006</u>	<u>2005</u>
Impuestos Retenidos	(Ver Nota 7)	4,686	2,750
Cientes		-	11,770
		-----	-----
		4,686	14,520
		=====	=====

4. **PROPIEDADES:**

Al 31 de diciembre del 2006 y 2005, propiedades estaba constituido de la siguiente manera:

		<u>2006</u>	<u>2005</u>
Terreno Canadian Corp	(1)	3,130,000	2,015,277
Terreno Prediator	(2)	2,166,200	1,954,876
		-----	-----
		5,296,200	3,970,153
		=====	=====

(1) En el año 2005, la Sucursal adquirió mediante adjudicación los solares No. 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 localizados en la urbanización Complejo Urbanístico Kennedy Norte, en la ciudad de Guayaquil por un valor de US\$3,130,000. Estos inmuebles pertenecían a la Compañía Canadian Corp. La forma de pago por esta adquisición es como sigue:

- ✓ El importe del 10% equivalente a US\$313,000 en efectivo;
- ✓ El importe del 90% equivalente a US\$2,817,000 mediante Certificados de Depósitos Reprogramados (CDR's) emitidos por instituciones financieras que se encontraban en proceso de saneamiento.

(2) En el año 2004, la Sucursal adquirió mediante adjudicación los solares No. 5, 6, 19, 20, 21 y 22 localizados en la urbanización Complejo Urbanístico Kennedy Norte, en la ciudad de Guayaquil por un valor de US\$2,166,200. Estos inmuebles pertenecían a la Compañía Prediator S.A.. La forma de pago por esta adquisición es como sigue:

- ✓ Mediante Certificados de Depósitos Reprogramados (CDR's) emitidos por instituciones financieras que se encontraban en proceso de saneamiento hasta por el valor de la liquidación de la deuda coactivada al día del remate;
- ✓ La diferencia en efectivo.

4. **PROPIEDADES: (Continuación)**

El movimiento de mobiliario y equipo fue como sigue:

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Saldo inicial al 1 de enero del 2006 y 2005	3,970,153	-
Adiciones, neto		
Pago en efectivo	-	1,892,547
Pago con Certificados de Depósito Reprogramados (CDR's)	-	3,403,652
Descuento en adquisición de Certificados de Depósito Reprogramados (CDR's) (1)	-	(1,406,059)
Impuesto y contribuciones	-	80,013
Ajustes (1)	1,326,047	-
	-----	-----
Saldo final al 31 de diciembre del 2006 y 2005	<u>5,296,200</u>	<u>3,970,153</u>

(1) En el año 2005, estos descuentos generados en estas operaciones financieras fueron aplicados al valor de los bienes adquiridos, estos registros fueron reversados en el año 2006.

Al 31 de diciembre del 2006 y 2005, estos terrenos fueron arrendados a la Compañía Promatop S.A., la cual canceló un canon mensual de arrendamiento por US\$5,500, de acuerdo al contrato y adendum correspondiente.

5. **CARGOS DIFERIDOS:**

Al 31 de diciembre del 2006 y 2005, los cargos diferidos se conforman de la siguiente manera:

	<u>2006</u>	<u>2005</u>	<u>Tasa Anual de Amortización</u>
Gastos de constitución	4,074	4,074	20%
	-----	-----	
Menos – Amortización Acumulada	4,074 (1,494)	4,074 (679)	
	-----	-----	
	<u>2,580</u>	<u>3,395</u>	
	=====	=====	

5. **CARGOS DIFERIDOS: (Continuación)**

El movimiento de cargos diferidos fue como sigue:

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Saldo inicial al 1 de enero del 2006 y 2005	3,395	-
Adiciones	-	4,074
Amortización del año	(815)	(679)
	-----	-----
Saldo final al 31 de diciembre del 2006 y 2005	<u>2,580</u>	<u>3,395</u>

6. **CUENTAS POR PAGAR:**

Al 31 de diciembre del 2006 y 2005, el saldo de cuentas por pagar se forman de la siguiente manera:

		<u>2006</u>	<u>2005</u>
Impuestos y contribuciones	(1)	13,615	-
Proveedores de bienes y servicios		749	-
Retenciones en la fuente e IVA		660	660
		-----	-----
		<u>15,024</u>	<u>660</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2006, corresponden a provisiones establecidas para el pago impuestos y contribuciones al Municipio de Guayaquil y a la Superintendencia de Compañías.

7. **IMPUESTO A LA RENTA:**

a. **Contingencias**

La Sucursal no ha sido fiscalizada desde su constitución en el 2004.

b. **Tasa de impuesto**

De acuerdo con la Ley de Régimen Tributario y su Reglamento publicado en el Registro Oficial No. 484 de Diciembre 31 del 2001, a partir del año 2001, las sociedades calcularán el impuesto causado aplicando la tarifa del 15% sobre el valor de las utilidades que reinviertan en el país y la tarifa del 25% sobre el resto de utilidades.

El impuesto a la renta para los años 2006 y 2005 fue calculado a la tasa del 25% sobre las utilidades gravables.

7. **IMPUESTO A LA RENTA:(Continuación)**

c. Dividendos en efectivo

Los dividendos en efectivo que se paguen sobre utilidades declaradas no causan impuestos adicionales.

d. Movimiento

El movimiento del Impuesto a la Renta fue como sigue:

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
<u>Activo:</u>		
Saldo inicial al 1 enero del 2006 y 2005	2,750	-
Retenciones en la fuente del año	3,300	2,750
Compensación del año	(1,364)	-
	-----	-----
Impuesto a la renta a favor de la Compañía al 31 de diciembre del 2006 y 2005 (Ver Nota 3)	4,686	2,750
	=====	=====
<u>Pasivo:</u>		
Saldo inicial al 1 enero del 2006 y 2005	1,364	-
Impuesto a la Renta causado	8,186	1,364
Compensación con retenciones en la fuente del año	(1,364)	-
	-----	-----
Impuesto a la renta por pagar al 31 de diciembre del 2006 y 2005	8,186	1,364
	=====	=====

e. Declaración sustitutiva impuesto a la renta año 2006.

Con fecha 11 de abril del 2008, la Sucursal presentó la declaración sustitutiva del impuesto a la renta correspondiente al año 2006, en el cual se incluyen los ajustes detallados en la Nota 4.

8. **OBLIGACIONES A LARGO PLAZO:**

Al 31 de diciembre del 2006 y 2005, obligaciones a largo plazo corresponde a un préstamo recibido de la Matriz, el cual no devenga intereses y con vencimiento final y pago de capital en mayo del 2008.

Este crédito fue utilizado en su totalidad para la compra de las propiedades de la Sucursal, se encuentra soportado en un pagaré firmado por el Apoderado General de la Sucursal.

9. **RESERVA LEGAL:**

La Ley de Compañías requiere que se transfiera a la reserva legal por lo menos el 10% de la utilidad neta anual, hasta que esta llegue al menos al 50% del capital social. Dicha reserva no puede distribuirse como dividendo en efectivo, excepto en caso de liquidación de la Sucursal pero puede utilizarse para cubrir pérdidas de operaciones o capitalizarse.

10. **UTILIDADES RETENIDAS:**

El saldo de utilidades retenidas está a disposición de la Casa Matriz y puede ser utilizado para la distribución de dividendos y ciertos pagos tales como reliquidación de impuestos.

11. **EVENTOS SUBSECUENTES:**

- ✓ Con fecha 11 de abril del 2008, la Sucursal presentó la declaración sustitutiva del impuesto a la renta correspondiente al año 2006, en el cual se incluyen los ajustes detallados en la Nota 4;
- ✓ Entre el 31 de diciembre del 2006 y la fecha de emisión de este informe (2 de octubre del 2007), no se produjeron eventos adicionales que en opinión de la Administración de la Sucursal pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros adjuntos, y que no estuvieran revelados en los mismos o en sus notas.