

120857

PKF
Auditors &
Financial Advisors

LOS ANGELES S.A.

Informe sobre el examen
de los estados financieros

Años terminados al 31 de
diciembre del 2006 y 2005



DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas
LOS ANGELES S.A.
Guayaquil, Ecuador

1. Hemos examinado los balances generales de **Los Angeles S.A.** al 31 de diciembre del 2006 y 2005, (expresados en USDólares). Estos estados son responsabilidad de la Gerencia de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los mencionados estados financieros basándonos en nuestra auditoría.
2. Nuestros exámenes se efectuaron de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Auditoría. Estas normas requieren de la planeación y ejecución de una auditoría que tenga como objetivo obtener una seguridad razonable y determinar si los estados financieros se encuentran libres de errores importantes. La auditoría incluyó aquellas pruebas de los registros de contabilidad y otros procedimientos de auditoría que respaldan las transacciones registradas y su revelación en los estados financieros. La auditoría también incluyó la determinación del uso de los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador y de las estimaciones importantes realizadas por la Administración, así como la evaluación en conjunto de la presentación de los estados financieros. Creemos que la auditoría efectuada establece bases razonables para nuestra opinión.
3. En nuestra opinión, los estados financieros anteriormente referidos, presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **Los Ángeles S.A.**, al 31 de diciembre del 2006 y 2005, de conformidad con los principios de contabilidad descritos en la Nota B.

PKF & Co.

30 de marzo del 2007
Guayaquil, Ecuador



[Handwritten Signature]

Edgar Naranjo L.
Licencia Profesional No.16.485
Superintendencia de Compañías No.015

LOS ANGELES S.A.**BALANCES GENERALES**

(Expresados en USDólares)

	Al 31 de diciembre del	
	2006	2005
ACTIVO CIRCULANTE		
Efectivo (Nota C)	10.117,26	200,00
Cuentas por cobrar (Nota D)	814.094,47	600,00
TOTAL DEL ACTIVO CIRCULANTE	824.211,73	800,00
Inversiones (Nota E)	8.299.149,49	495.524,00
Otros Activos		547,00
Documentos por Cobrar a Largo Plazo (Nota F)	780.000,00	
TOTAL DEL ACTIVO	9.903.361,22	496.871,00
PASIVO Y PATRIMONIO		
PASIVO CIRCULANTE		
Cuentas y Documentos por Pagar (Nota G)	100.996,58	547,00
Porcion Corriente Pasivo a Largo Plazo (Nota H)	600.000,00	
TOTAL PASIVO CIRCULANTE	700.996,58	547,00
Pasivo a Largo Plazo (Nota H)	923.749,16	
INVERSIONES DE LOS ACCIONISTAS (Nota I)		
Capital Social	800,00	800,00
Aportes Accionistas	8.291.951,00	495.524,00
Resultado del Ejercicio	(14.135,52)	
TOTAL DEL PATRIMONIO	8.278.615,48	496.324,00
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO	9.903.361,22	496.871,00


 Ing. Rafael Pezo Zuñiga
 Representante Legal

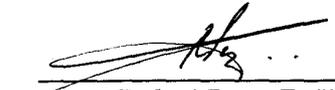

 CPA. Omar Calderón Avila
 Contador

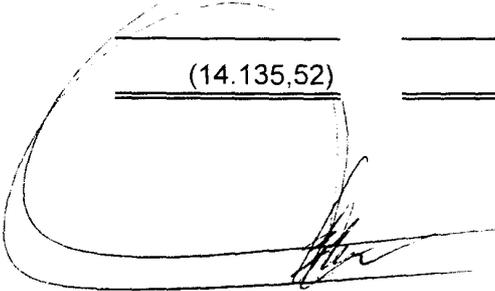
Vea notas a los estados financieros

LOS ANGELES S.A.**ESTADOS DE RESULTADOS**

(Expresados en USDólares)

	Años terminados al 31 de diciembre del	
	2006	2005
INGRESOS		
Ingresos Financieros	77.828,89	
Otros ingresos	6.598,49	
	<u>84.427,38</u>	<u>-</u>
GASTOS		
Gastos Administración	6.425,32	
Gastos Financieros	92.062,75	
Otros Gastos	74,83	
	<u>98.562,90</u>	<u>-</u>
Perdida del Ejercicio	<u>(14.135,52)</u>	<u>-</u>


 Ing. Rafael Pezo Zuñiga
 Representante Legal


 CPA. Omar Calderón Avila
 Contador

Vea notas a los estados financieros

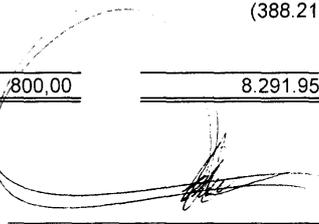
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006 Y 2005

(Expresados en USDólares)

	<u>Capital Social</u>	<u>Aporte para futuro Aumento de capital</u>	<u>Resultado del Ejercicio</u>
Saldo al 01 de enero del 2005	800,00	495.524,00	
Ajustes de los derechos fiduciarios		8.184.640,08	
Devolucion de aportaciones a los participes		(388.213,08)	
Pérdida del Ejercicio			(14.135,52)
Saldo al 31 de diciembre del 2006	<u>800,00</u>	<u>8.291.951,00</u>	<u>(14.135,52)</u>


Ing. Rafael Pezo Zuñiga
Representante Legal


CPA. Omar Calderón Avila
Contador

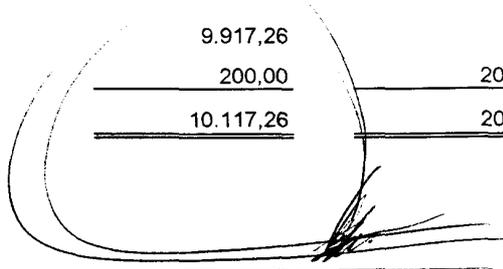
Vea Notas a los Estados Financieros

LOS ANGELES S.A.**ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO**

(Expresados en USDólares)

	Años terminados al 31 de diciembre del	
	2006	2005
CONCILIACION DE LA PERDIDA CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
PÉRDIDA	(14.135,52)	
Transacciones que no representan movimientos del efectivo		
Utilidad generada por derechos fiduciarios	(6.598,49)	
	<u>(20.734,01)</u>	
VARIACION EN ACTIVOS Y PASIVOS CORRIENTES		
Cuentas por cobrar	(245.094,47)	-
Otros activos	547,00	
Cuentas por pagar	<u>27.240,58</u>	
	(217.306,89)	
Efectivo neto proveniente de las actividades de operación	<u>(238.040,90)</u>	-
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Préstamo Otorgado a Fideicomiso Los Angeles	(1.680.000,00)	
Disminucion del Préstamo a Fideicomiso Los Angeles	331.000,00	
Aportes de accionistas		200,00
Obligaciones emitidas	1.800.000,00	
Pagos de obligaciones vencidas	(276.250,84)	
Préstamos firma de pagarés	212.570,71	
Pagos de pagarés vencidos	<u>(139.361,71)</u>	
Efectivo neto proveniente de las actividades de financiamiento	247.958,16	
AUMENTO DEL EFECTIVO	9.917,26	
Saldo del efectivo al inicio del período	<u>200,00</u>	200,00
SALDO DEL EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO	<u>10.117,26</u>	200,00


Ing. Rafael Pezo Zuñiga
Representante Legal


CPA. Omar Calderón Avila
Contador

Vea notas a los estados financieros

LOS ANGELES S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006 Y 2005**

(Expresadas en USDólares)

A. LOS ANGELES S.A.:

Los Ángeles S.A. fue constituida mediante escritura pública otorgada ante el notario trigésimo del cantón Guayaquil, 29 de julio del 2005; aprobada su constitución mediante Resolución No.05-GIJ.0005034 emitida por la Superintendencia de Compañías de Guayaquil; el 3 de agosto del 2005 e inscrita en el Registro Mercantil el 15 de agosto del 2005.

Su principal objetivo social es la compra, venta, arrendamiento, administración de bienes inmuebles, permuta, así como cualquier otro acto jurídico relacionado directamente con bienes inmuebles.

El 17 de enero del 2006, la Compañía M&P Consulting Advisors, cedió la totalidad de sus derechos fiduciarios de Fideicomiso Los Ángeles a favor de los Ángeles S.A.

El 22 de febrero del 2006 se constituye mediante escritura pública, hipoteca abierta con prohibición voluntaria de enajenar y gravar sobre el bien inmueble ubicado en el Km22 de la vía Guayaquil-Salinas de propiedad del fideicomiso, con la finalidad de garantizar la emisión de obligaciones realizada por Los Ángeles S.A.

Con fecha 6 de marzo del 2006 se celebra la escritura pública de emisión de obligaciones por un monto de US\$1,800,000.00, celebrada entre la compañía Los Ángeles S.A., Asesora S.A. y Banco Internacional, con el objeto de financiar el proyecto urbanístico a cargo del fideicomiso.

El 10 de octubre del 2006 se constituye mediante escritura pública contrato de cesión, por un total de US\$1,000,000.00, de los derechos fiduciarios en garantía que otorga la Compañía los Ángeles S.A. a favor del Banco Territorial S.A. para garantizar el cumplimiento de las obligaciones contraídas o por contraerse.

B. RESUMEN DE LAS POLITICAS DE CONTABILIDAD MAS IMPORTANTES:

La Compañía mantiene sus registros contables en USDólares y de acuerdo con los principios contables del Ecuador, que son los mismos utilizados en la preparación de los estados financieros. La práctica contable de mayor relevancia utilizadas para registrar las transacciones son:

Inversiones: Se registran los derechos fiduciarios en Fideicomiso Los Ángeles; cedidos por la Compañía M&P Consulting Advisors a favor de los Ángeles S.A. Langelsa.

LOS ANGELES S.A.**B. RESUMEN DE LAS POLITICAS DE CONTABILIDAD MAS IMPORTANTES**
(Continuación):

Documentos por Cobrar a Largo Plazo: Corresponde al préstamo otorgado al Fideicomiso Los Ángeles, cuyos pagos en función de la tabla de amortización fijada, permiten cumplir con las cancelaciones de los cupones de capital e intereses originados de la emisión de obligaciones.

Otros activos: incluye los gastos incurridos para la puesta en marcha de la compañía, que se amortizaron cuando la empresa inició sus operaciones.

Pasivo a Largo Plazo: incluye los documentos productos de la emisión de obligaciones, que serán cancelados y debitados en función de los pagos de la tabla de amortización establecida.

Moneda local: A partir del 10 de enero del 2000 el USDólar es la moneda de uso local en la República del Ecuador.

C. EFECTIVO:

Valores depositados en cuenta corriente del Banco Internacional.

D. CUENTAS POR COBRAR:

		31 de diciembre del	
		2006	2005
Accionistas			600.00
Deudores varios	(1)	178,835.21	
Anticipos a Proveedores		39.08	
Impuestos Retenidos		9,694.89	
Documentos por Cobrar Fideicomiso	(2)	569,000.00	
Intereses por Cobrar Fideicomiso	(3)	56,525.29	
		<u>814,094.47</u>	<u>600.00</u>

(1) Incluye principalmente US\$176,140.21 por cobrar a Fideicomiso Los Ángeles generados de los pagos realizados por la Compañía a los proveedores del Proyecto Los Ángeles.

(2) Corresponde a la porción corriente del préstamo realizado a Fideicomiso Los Ángeles (Ver Nota F).

(3) Corresponde a los intereses generados del préstamo otorgado a Fideicomiso Los Ángeles.

E. INVERSIONES

Corresponde a los Derechos Fiduciarios en Fideicomiso Los Ángeles cedidos por la Compañía M&P Consulting Advisors.

El 12 de diciembre del 2005 se realizó un avalúo a los terrenos y construcciones que forman parte del Fideicomiso Los Ángeles, valor que se ajustó en enero del 2006.

Según estados financieros cortados al 31 de enero del 2006 de Fideicomiso Los Angeles S.A., el valor del Patrimonio es de US\$11,681,274.08. Los Ángeles registró US\$8,681,274.08, la diferencia de US\$3,000,000 corresponde a otros beneficiarios del Fideicomiso.

F. DOCUMENTOS POR COBRAR A LARGO PLAZO:

Corresponde al préstamo otorgado por un monto original de US\$1,680,000.00 a Fideicomiso Los Ángeles mediante pagarés firmados, cuyo detalle es el siguiente:

# Pagare	# Cuotas	Tasa de interés	Fecha emisión	Fecha vencimient o	Monto Original	Saldo al 31-12-06
1	3	9%	17/04/2006	21/07/2006	100,000.00	
2	6	9%	25/04/2006	15/11/2006	200,000.00	
3	3	9%	08/05/2006	17/01/2007	100,000.00	69,000.00
4	11	8%	18/05/2006	09/07/2007	250,000.00	250,000.00
5	10	8%	18/05/2006	14/11/2007	250,000.00	250,000.00
6	7	8%	25/05/2006	13/02/2008	150,000.00	150,000.00
7	17	8%	25/05/2006	07/01/2009	400,000.00	400,000.00
8	7	8%	25/05/2006	13/05/2009	100,000.00	100,000.00
9	6	8%	21/11/2006	12/11/2009	130,000.00	130,000.00
					1,680,000.00	1,349,000.00
					Menos: Porción Corriente	569,000.00
					Total Documentos por cobrar	<u>780,000.00</u>

G. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR:

	31 de diciembre del	
	2006	2005
Proveedores	183.34	
Impuestos por Pagar	34.33	
Intereses por Pagar	19,492.17	
Documentos por Pagar	(1) 81,286.74	547.00
	<u>100,996.58</u>	<u>547.00</u>

(1) Incluye principalmente US\$74,606.87 por préstamos recibidos de terceros a los que se entregaron pagarés con vencimientos corrientes. A continuación el detalle:

LOS ANGELES S.A.**G. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR** (Continuación):

<u>BENEFICIARIO</u>	<u>Tasa de interés</u>	<u>Días</u>	<u>Fecha de inicio</u>	<u>Fecha de vencimiento</u>	<u>Valor</u>
Jorge Cervantes Tamayo	12%	182	17/07/2006	15/01/2007	5,000.00
Irma Alban Pareja	11%	180	19/07/2006	15/01/2007	4,209.00
Betty Camacho	11%	181	15/08/2006	12/02/2007	2,000.00
Ivette Ruiz	12%	365	08/06/2006	08/06/2007	10,000.00
Fernando Guzmán	12%	365	26/07/2006	26/07/2007	10,000.00
Gardenia Camacho	10%	90	05/10/2006	03/01/2007	20,000.00
Sucre Coloma	12%	180	08/12/2006	08/06/2007	12,000.00
Enrique Garzón	12%	90	19/12/2006	19/03/2007	10,000.00
				Total Capital	73,209.00
				Intereses	1,397.87
				Total	<u>74,606.87</u>

H. PASIVO A LARGO PLAZO:

El 6 de marzo del 2006 se celebra la escritura pública de emisión de obligaciones por un monto de US\$1,800,000.00, celebrada entre la compañía Los Ángeles S.A., Asesorsa S.A. y Banco Internacional, con el objeto de financiar el proyecto urbanístico a cargo del fideicomiso, cuyo vencimiento es el 17 de Noviembre del 2009. Los vencimientos anuales son los siguientes:

<u>AÑO</u>	<u>US\$</u>
2007	600,000.00
2008	600,000.00
2009	323,749.16
Obligaciones por Pagar	1,523,749.16
Menos: Porción Corriente	600,000.00
Pasivo a Largo Plazo	<u>923,749.16</u>

I. PATRIMONIO:

Capital Social: Representa 800 acciones ordinarias y nominativas con un valor nominal de US\$1.00 cada una.

Aportes: Representa los Derechos Fiduciarios en Fideicomiso Los Ángeles cedidos por la Compañía M&P Consulting Advisors a favor de Los Ángeles S.A. Langelsa.

J. HECHOS SUBSECUENTES:

El 17 de enero del 2007 se realizó Adendum modificadorio del Contrato de Mutuo celebrado entre Los Ángeles S.A. y Fideicomiso Los Ángeles con el objeto de modificar la tasa de interés anual del préstamo concedido al fideicomiso al 8% anual.