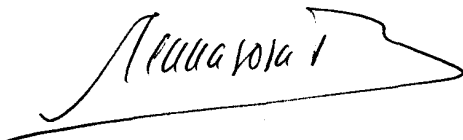


14924

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Socios de **F.C.M INMOBILIARIA COMPAÑÍA LTDA.:**

1. Hemos auditado el balance general adjunto de **F.C.M INMOBILIARIA CIA LTDA.** al 31 de diciembre de 2006 y el correspondiente estado de resultados, de cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la gerencia de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre dichos estados financieros basada en nuestra auditoría. Los estados financieros que se presentan por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2005, fueron auditados por otros auditores, cuyo informe emitido con fecha 15 de noviembre de 2006 contiene una opinión con salvedades.
2. Nuestra auditoría se efectuó de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Auditoría. Dichas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen errores importantes. 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 importantes efectuadas por la gerencia, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestra auditoría provee una base razonable para nuestra opinión.
3. La compañía al 31 de diciembre de 2006 presenta US\$741.883 por cobrar a compañías relacionadas, cuya recuperabilidad dependerá del resultado de sus operaciones. La Compañía durante el año 2006 no ha realizado provisión alguna para posibles pérdidas por incobrabilidad.
4. En nuestra opinión, excepto por el efecto de los ajustes si los hubiera por el asunto mencionado en el párrafo anterior, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **F.C.M. INMOBILIARIA COMPAÑÍA LIMITADA** al 31 de diciembre de 2006, el resultado de sus operaciones, los cambios en el patrimonio de los accionistas, y el flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Ecuatorianas de Contabilidad.



Ing. Cecilia Sosa O.
Registro N° 297
CPA No. 24162

Octubre 1° de 2007

F.C.M. INMOBILIARIA CÍA. LTDA.

BALANCES GENERALES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2006 Y 2005

(Expresados en dólares americanos)

	<u>NOTAS</u>	<u>2006</u>	<u>2005</u>
ACTIVOS			
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo	4	50.916	17.853
Cuentas por cobrar	5	735.768	784.310
Otras cuentas por cobrar	6	18.243	17.587
Total activos corrientes		<u>804.927</u>	<u>819.750</u>
PROPIEDADES Y EQUIPO	7	<u>944.071</u>	<u>981.249</u>
INVERSIONES EN ACCIONES	8	<u>449.096</u>	<u>449.096</u>
TOTAL DE ACTIVOS		<u>2.198.094</u>	<u>2.250.095</u>
PASIVOS Y PATRIMONIO			
PASIVOS CORRIENTES:			
Cuentas por pagar	9	405.079	462.876
Total pasivos corrientes		<u>405.079</u>	<u>462.876</u>
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:			
Capital social	11	1.000	1.000
Reserva legal	12	291	291
Reserva facultativa	13	320	320
Reserva de capital	14	1.429.133	1.429.133
Utilidad (Pérdida) acumulados		362.271	356.475
Total patrimonio de los accionistas		<u>1.793.015</u>	<u>1.787.219</u>
TOTAL DE PASIVOS Y PATRIMONIO		<u>2.198.094</u>	<u>2.250.095</u>

Las notas adjuntas (1 a 16) forman parte de estos estados financieros

F.C.M. INMOBILIARIA CÍA. LTDA.

ESTADOS DE RESULTADOS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2006 Y 2005
(Expresados en dólares americanos)

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
INGRESOS POR SERVICIOS	46.579	41.053
GASTOS ADMINISTRACION	<u>-41.792</u>	<u>-138.557</u>
UTILIDAD (PERDIDA) EN OPERACIONES	4.787	-97.504
OTROS INGRESO (GASTOS) NETO	<u>2.681</u>	<u>32.652</u>
PERDIDA ANTES DE PARTICIPACION TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA	<u>7.468</u>	<u>-64.852</u>
MENOS:		
Participación trabajadores	0	0
Impuesto a la renta	<u>-1672</u>	<u>0</u>
Total		
UTILIDAD (PERDIDA) NETA DEL AÑO	<u>5.796</u>	<u>-64.852</u>

Las notas adjuntas (1 a 16) forman parte de estos estados financieros

F.C.M. INMOBILIARIA CÍA. LTDA.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS SOCIOS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2006 Y 2005
(Expresado en dólares americanos)

AÑO 2006

	Capital social (Nota 11)	Reserva legal (Nota 12)	Reserva facultativa (Nota 13)	Reserva de capital (Nota 14)	Utilidad (Pérdida) acumulados	Total patrimonio
Saldo al 31 de diciembre de 2005	1.000	291	320	1.429.133	356.475	1.787.219
Utilidad neta	-	-	-	-	5.796	5.796
Saldo al 31 de diciembre de 2006	<u>1.000</u>	<u>291</u>	<u>320</u>	<u>1.429.133</u>	<u>362.271</u>	<u>1.793.015</u>

AÑO 2005

	Capital social (Nota 11)	Reserva legal (Nota 12)	Reserva facultativa (Nota 13)	Reserva de capital (Nota 14)	Utilidad (Pérdida) acumulados	Total patrimonio
Saldo al 31 de diciembre de 2004	1.000	291	320	1.429.133	421.327	1.852.071
Pérdida neta	-	-	-	-	-64.852	-64.852
Saldo al 31 de diciembre de 2005	<u>1.000</u>	<u>291</u>	<u>320</u>	<u>1.429.133</u>	<u>356.475</u>	<u>1.787.219</u>

Las notas adjuntas (1 a 16) forman parte de estos estados financieros

F.C.M. INMOBILIARIA CÍA. LTDA.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2006 Y 2005
(Expresados en dólares americanos)

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACION:		
Recibido de clientes	51.251	139.690
Pagado a proveedores y empleados	-38.472	-179.617
Otros ingresos (gastos)	2.681	32.652
Efectivo neto proveniente (utilizado) en actividades de operación	<u>15.460</u>	<u>-7.275</u>
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSION		
(Adquisición)Venta de equipos (neto)	17.603	-364
Adquisición otros activos	0	0
Efectivo neto proveniente (utilizado) en actividades de inversión	<u>17.603</u>	<u>-364</u>
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Obligaciones bancarias	<u>0</u>	<u>0</u>
Efectivo neto (utilizado en) proveniente de actividades de financiamiento	<u>0</u>	<u>0</u>
CAJA Y EQUIVALENTES:		
Incremento (disminución) durante el año	33.063	-7.639
Saldo al inicio del año	<u>17.853</u>	<u>25.492</u>
Saldo al final del año	<u>50.916</u>	<u>17.853</u>

(Continúa en la siguiente página...)

Las notas adjuntas (1 a 16) forman parte de estos estados financieros

(Continuación....)

F.C.M. INMOBILIARIA CÍA. LTDA.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2006 Y 2005
(Expresados en miles dólares americanos)

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
CONCILIACION DE LA PERDIDA NETA CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE EN ACTIVIDADES DE OPERACION:		
Utilidad ('Pérdida) neta del año	5.796	-64.852
Ajustes para conciliar la pérdida neta del año con el efectivo neto proveniente de actividades de operación:		
Depreciación de equipos	19.575	24.186
Ajustes	0	73.975
Cambio en activos y pasivos:		
Cuentas por cobrar	-656	98.637
Gastos acumulados y otras cuentas por pagar	-9.255	-139.221
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	<u>15.460</u>	<u>-7.275</u>

Las notas adjuntas (1 a 16) forman parte de estos estados financieros

F.C.M. INMOBILIARIA CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2006 Y 2005
(Expresadas en dólares americanos)

1. OBJETO DE LA COMPAÑÍA

La compañía se constituyó en la República del Ecuador el 29 de enero de 1981, su objeto social es comprar, vender y en general adquirir a cualquier título bienes inmuebles para darlos en arrendamiento o venderlos o administrarlos, arrendar departamentos amoblados o sin amoblar; pudiendo así mismo comprar valores, títulos y acciones e invertir en la constitución de nuevas compañías o asociarse a otras existentes; y en general toda clase de actos y contratos permitidos por la Ley.

2. RESUMEN DE LOS PRINCIPALES ASPECTOS DE LA ECONOMÍA ECUATORIANA

En el mes de marzo del año 2000 el Ecuador adoptó el dólar americano como moneda oficial, un resumen de la evolución de los principales indicadores de la economía ecuatoriana desde esa fecha es el siguiente:

	Año				
	<u>2002</u>	<u>2003</u>	<u>2004</u>	<u>2005</u>	<u>2006</u>
Inflación anual	9%	6%	1,95%	4,36%	2,87%
Producto Interno Bruto (millones de dólares)	24.311	27.201	30.282	33.062	33.182
Balanza Comercial: Superávit (Déficit) (millones de dólares)	-975	-241	344	912	1.055
Salario Mínimo (en dólares)	104	121	137	150	160
Deuda Externa Pública (en millones de dólares)	11.388	11.303	11.062	10.851	10.215
Deuda Externa Privada (en millones de dólares)	4.879	5.190	5.849	6.662	6.143
Depósitos en la Banca (en millones de dólares)	4.378	5.183	6.453	7.828	8.548

(Continúa en la siguiente página...)

2. RESUMEN DE LOS PRINCIPALES ASPECTOS DE LA ECONOMIA ECUATORIANA

(Continuación...)

Luego de la adopción de la dolarización, los principales indicadores de la economía ecuatoriana han mejorado o se han estabilizado, la principal fuente generadora de divisas es la exportación del petróleo, durante el año 2006 el precio promedio del barril de petróleo se ha mantenido en aproximadamente US\$61 por barril, lo que ha incidido favorablemente en la economía ecuatoriana. De existir una baja en el precio del barril de petróleo, la economía ecuatoriana podría verse afectada.

El 26 de noviembre de 2006 se eligió el nuevo Presidente de la República del Ecuador, uno de sus principales proyectos es reformar en varios aspectos el Estado ecuatoriano, para ello, se está conformando la Asamblea Constituyente, la misma que será instalada en el mes de noviembre del año 2007, aún no se conocen cuáles serán los principales cambios que promueve el nuevo gobierno y que serían considerados en la mencionada Asamblea.

3. POLITICAS CONTABLES PARA LA PREPARACION Y PRESENTACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

La Compañía prepara y presenta sus estados financieros de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), la Junta de Directores y otros cuerpos directivos de la empresa son los responsables de la preparación y presentación de los estados financieros. La gerencia de la compañía ha seleccionado y aplicado las políticas contables de la empresa de manera que los estados financieros cumplan con todos los requerimientos de cada NEC y permitan una presentación estructurada de la posición financiera y las transacciones realizadas por la empresa. Los estados financieros presentan los resultados de la administración de los recursos confiados a la gerencia de la compañía.

El Ecuador ha adoptado algunas Normas Internacionales de Contabilidad en ausencia de una NEC específica, la gerencia puede utilizar su juicio para desarrollar una política contable que provea información más útil a los usuarios, al hacer este juicio, la gerencia debe considerar: a) los requerimientos en las NEC que se refieren a asuntos similares, b) las definiciones, criterios establecidos por el Comité de Pronunciamientos del Instituto de Investigaciones Contables del Ecuador; y, c) pronunciamientos de otros organismos para el establecimiento de normas y prácticas aceptadas en la industria a la que pertenece la empresa.

(Continúa en la siguiente página...)

3. POLITICAS CONTABLES PARA LA PREPARACION Y PRESENTACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

(Continuación...)

A partir del año 2009 el Ecuador debe adoptar las NIF (Normas de Información Financiera), las mismas que vienen siendo aplicadas por un amplio número de países desde hace algunos años.

Un resumen de las principales Normas Ecuatorianas de Contabilidad aplicadas por la compañía es el siguiente:

Cuentas por cobrar.- Se registran con base a lo devengado.

Propiedad y equipo.- Los activos adquiridos hasta diciembre del 2000, al costo de adquisición ajustado; los adquiridos con posterioridad a esa fecha, al costo de adquisición; los activos se deprecian de acuerdo con el método de línea recta en función de los años de vida útil estimada de los mismos.

Ingresos, costos y gastos.- Se contabilizan sobre la base de lo devengado.

Impuesto a la Renta.- Se calcula a la tasa del 25% sobre la utilidad tributable y se carga a los resultados del año.

Provisión para cuentas incobrables.- Sirve para cubrir posibles pérdidas que se puedan producir en la recuperación de cartera, se establece con base al análisis individual de cada cuenta.

Inversiones en acciones.- Se contabilizan al valor patrimonial proporcional durante el año 2005; al 31 de diciembre de 2006, la compañía no ha registrado sus inversiones al valor patrimonial correspondiente.

Utilidad neta por participación.- La utilidad neta por acción se calcula en base al promedio de las acciones en circulación durante el ejercicio económico.

Registros contables y unidad monetaria.- Los registros contables de la empresa se llevan en dólares americanos, que es la moneda de circulación oficial a partir de marzo de 2000.

4. EFECTIVO

El rubro está conformado por:

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Bancos	50.916	17.853
	<u>50.916</u>	<u>17.853</u>

5. CUENTAS POR COBRAR

El rubro está conformado por:

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Compañías relacionadas	741.883	790.425
	<u>741.883</u>	<u>790.425</u>
Menos – Provisión cuentas incobrables	-6.115	-6.115
	<u>735.768</u>	<u>784.310</u>

6. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

El rubro está conformado por:

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Retenciones en la fuente	14.206	13.549
Antipo impuesto a la renta	1.883	1.883
Anticipos contratos	2.154	2.154
	<u>18.243</u>	<u>17.587</u>

7. PROPIEDADES Y EQUIPO

El rubro está conformado por:

	Tasa anual de Depreciación	2006	2005
Terreno	-	901.272	901.272
Equipos de oficina	10%	17.638	19.217
Muebles y enseres	10%	5.215	5.794
Vehículos	20%	61.863	130.712
Equipos de cómputo	33%	14.118	14.118
Total		1.000.106	1.071.113
Menos - Depreciación acumulada		-56.035	-89.864
Neto		944.071	981.249

El movimiento del rubro durante el año es el siguiente:

	2006	2005
Saldo al inicio del año, neto	981.249	1.005.071
Adiciones (retiros), neto	-17.603	364
Depreciación del año	-19.575	-24.186
Saldo al final del año, neto	944.071	981.249

8. INVERSIONES EN ACCIONES

El rubro está conformado por:

Año 2006

Compañía	Participación Accionaria	Valor Patrimonial Proporcional	Costo
Codesa	00,57%	41.580	32.135
Palacara S.A.	40,50%	23.925	23.925
Centro Gráfico S.A.	34,86%	370.168	356.416
Rancho San Francisco (1)		36.620	36.620
		472.293	449.096

Al 31 de diciembre de 2006, la compañía no ha registrado el correspondiente ajuste de inversiones en acciones, de acuerdo al valor patrimonial proporcional correspondiente.

(Continúa en la siguiente página...)

8. INVERSIONES EN ACCIONES

(Continuación....)

Año 2005

Compañía	Participación Accionaria	Valor Patrimonial Proporcional	Costo
Codesa	00,57%	32.135	32.135
Palacara S.A.	40,50%	23.925	23.925
Centro Gráfico S.A.	34,88%	356.416	356.416
Rancho San Francisco (1)		36.620	36.620
		<u>449.096</u>	<u>449.096</u>

(1) Corresponde a una membresía.

9. CUENTAS POR PAGAR

El rubro está conformado por:

	2006	2005
Impuestos	225	138
Accionistas	388.375	453.268
Compañía relacionadas	2.980	2.980
Garantías recibidas	13.400	6.400
Otras	99	90
	<u>405.079</u>	<u>462.876</u>

10. IMPUESTO A LA RENTA**a) Conciliación tributaria.-**

De acuerdo con las disposiciones de la Ley de Régimen Tributario Interno, la Compañía ha preparado la respectiva conciliación tributaria; un detalle de la misma es el siguiente:

	2006	2005
Utilidad (pérdida) antes de participación a trabajadores e impuesto a la renta	7.468	-64.853
(-) 15% Participación trabajadores	-	-
Utilidad antes de impuesto a la renta	7.468	-64.853
(+) Gastos no deducibles	498	84.045
(-) Ingresos exentos	-1.279	-29.883
Base imponible para impuesto a la renta	6.687	-10.691
Impuesto a la renta 25%	1.672	-

b) Movimiento de impuesto a la renta.-

El movimiento del impuesto a la renta durante el año es el siguiente:

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Saldo al comienzo del año	-	383
(+) Provisión del año	1.672	-
(-) Pagos	-	-383
(-) Retenciones en la fuente	<u>-2.329</u>	<u>-2.194</u>
Saldo al final del año	<u>-657</u>	<u>-2.194</u>

c) Cumplimiento de aspectos legales.-

Durante el año 2006 y hasta la fecha de emisión del informe de los auditores externos (1° de octubre de 2007), F.C.M. INMOBILIARIA CIA. LTDA. ha cumplido con todos los aspectos legales y estatutarios a los que está obligada y no existen notificaciones de ningún organismo de control que impliquen incumplimientos.

11. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de Diciembre de 2006 y 2005 el capital social autorizado está conformado por mil participaciones de un dólar cada una.

12. RESERVA LEGAL

La Ley de Compañías establece una apropiación obligatoria del 5% de la utilidad neta anual (luego de participación a trabajadores e impuesto a la renta) hasta que represente el 50% del capital pagado. Esta reserva no está disponible para el pago de dividendos en efectivo, pero puede ser capitalizada en su totalidad o utilizada para absorber pérdidas.

13. RESERVA FACULTATIVA

Al 31 de diciembre de 2006 y 2005, el saldo de esta cuenta está a disposición de los socios de la compañía.

14. RESERVA DE CAPITAL

Este rubro incluye los saldos transferidos de la cuenta reserva revalorización del patrimonio y reexpresión monetaria en el año 2000 con motivo de dolarización de los saldos; esta reserva puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas.

15. PARTES RELACIONADAS

Los saldos por cobrar y pagar a compañías relacionadas son los siguientes:

Cuentas por cobrar (Nota 5):

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Moto-Access S.A.	245.575	325.575
Centro Gráfico	12.458	-
F.C.M. Limited	241.106	241.106
Agropecuaria Santa Cecilia	116.314	116.314
Palacara S.A.	107.430	107.430
Fernanda Cobo Durini	19.000	-
	<u>741.883</u>	<u>790.425</u>

Cuentas por pagar (Nota 9):

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Dividendos Francisco Cobo	114.775	114.775
Ing. Francisco Cobo	273.223	338.493
Adriana Cobo	377	-
	<u>388.375</u>	<u>453.268</u>
Corporación Maresa Holding S.A.	<u>2.980</u>	<u>2.980</u>

16. EVENTOS SUBSECUENTES

Desde el cierre del año 2006 hasta la fecha de emisión del informe de los auditores externos (octubre 1º. de 2007), no existen eventos subsecuentes importantes que deban ser revelados como parte de una presentación razonable de los estados financieros adjuntos.