

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Accionistas de
INMOBILIARIA DEL OLMO - INOLMO S.A.:

1. Hemos auditado los balances generales adjuntos de Inmobiliaria del Olmo - Inolmo S.A. al 31 de diciembre del 2006 y 2005 y los correspondientes estados de resultados, de patrimonio de los accionistas y de flujos de caja por los años terminados en esas fechas. Dichos estados financieros son responsabilidad de la gerencia de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre dichos estados financieros basada en nuestras auditorías.
2. Nuestras auditorías fueron efectuadas de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en el Ecuador. 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 sustenta 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 nuestras auditorías proveen una base razonable para nuestra opinión.
3. Tal como se menciona con más detalle en la Nota 5 a los estados financieros adjuntos, al 31 de diciembre del 2006, la Compañía registró como otros activos los costos financieros originados en años anteriores y en el año corriente, relacionados con la adquisición y mejoras del terreno en el cual se planea ejecutar proyectos inmobiliarios. En nuestro criterio, en razón de que actualmente la Compañía no está ejecutando algún proyecto inmobiliario, los gastos financieros deben ser reconocidos en el estado de resultados en el año de su devengamiento. Los efectos del mencionado asunto fueron los de incrementar otros activos y disminuir el déficit acumulado en US\$356 mil al 31 de diciembre del 2006, y disminuir la pérdida neta del año terminado en esa fecha en US\$150 mil.
4. En nuestra opinión, excepto por los efectos del asunto mencionado en el párrafo anterior, para el año 2006, los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera de Inmobiliaria del Olmo - Inolmo S.A. al 31 de diciembre del 2006 y 2005, los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de caja por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.

5. Durante los años 2006 y 2005, la Compañía no ha desarrollado actividad alguna relacionada con su objeto social descrito en la Nota 1 a los estados financieros adjuntos. En tal virtud, la Inmobiliaria del Olmo - Inolmo S.A. no generó ingresos operacionales durante esos años.

Deloitte & Touche

Abril 18, 2007
Registro No. 019



Jorge Saltos
Licencia No. 16555

INMOBILIARIA DEL OLMO - INOLMO S.A.

BALANCES GENERALES AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006 Y 2005

(Expresados en miles de U.S. dólares)

<u>ACTIVOS</u>	<u>Notas</u>	<u>2006</u>	<u>2005</u>
ACTIVOS CORRIENTES:			
Caja y equivalentes de caja	4	925	634
Gastos anticipados y otras cuentas por cobrar		<u>57</u>	<u>5</u>
Total activos corrientes		<u>982</u>	<u>639</u>
OTROS ACTIVOS	5	<u>1,993</u>	<u>1,673</u>
TOTAL		<u>2,975</u>	<u>2,312</u>
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u>			
PASIVOS CORRIENTES:			
Obligaciones por pagar a bancos	6	2,083	2,083
Cuentas por pagar	7	721	200
Otras cuentas por pagar		<u>1</u>	<u>17</u>
Total pasivos corrientes		<u>2,805</u>	<u>2,300</u>
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:			
Capital social	8	50	50
Aportes para futuras capitalizaciones		120	168
Déficit acumulado		<u> </u>	<u>(206)</u>
Total patrimonio		<u>170</u>	<u>12</u>
TOTAL		<u>2,975</u>	<u>2,312</u>

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA DEL OLMO - INOLMO S.A.

**ESTADOS DE RESULTADOS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006 Y 2005**
(Expresados en miles de U.S. dólares)

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
GASTOS DE ADMINISTRACION Y DEFICIT DE OPERACIONES	—	<u>(8)</u>
OTROS (GASTOS) INGRESOS:		
Gastos financieros	(33)	(137)
Intereses ganados	<u>33</u>	<u>5</u>
Total	—	<u>(132)</u>
PERDIDA NETA	—	<u>(140)</u>

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA DEL OLMO - INOLMO S.A.

**ESTADOS DE PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006 Y 2005**

(Expresados en miles de U.S. dólares)

	<u>Capital Social</u>	<u>Aportes para Futuras Capitalizaciones</u>	<u>Déficit Acumulado</u>	<u>Total</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2004	1	80	(66)	15
Capitalización	49	88		137
Pérdida neta	—	—	(140)	(140)
Saldos al 31 de diciembre del 2005	50	168	(206)	12
Devolución de aportes		(48)		(48)
Ajuste de años anteriores, Nota 5	—	—	206	206
Saldo al 31 de diciembre del 2006	<u>50</u>	<u>120</u>	—	<u>170</u>

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA DEL OLMO - INOLMO S.A.

**ESTADOS DE FLUJOS DE CAJA
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006 Y 2005**

(Expresados en miles de U.S. dólares)

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
FLUJOS DE CAJA DE ACTIVIDADES DE OPERACION:		
Pagado a proveedores	470	187
Intereses pagados	(50)	<u>5</u>
Intereses recibidos	<u>33</u>	187
Efectivo neto proveniente de actividades de operación:	<u>453</u>	<u>62</u>
FLUJOS DE CAJA EN ACTIVIDADES DE INVERSION:		
Adquisición de derechos fiduciarios		(88)
Capitalización de intereses pagados - otros activos	(150)	
Devolución de aportes	<u>36</u>	<u>—</u>
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	<u>(114)</u>	<u>(88)</u>
FLUJOS DE CAJA DE (EN) ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Obligaciones por pagar a bancos		500
Devolución de aportes de accionistas	(48)	<u>137</u>
Efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de financiamiento	<u>(48)</u>	<u>637</u>
CAJA Y EQUIVALENTES DE CAJA:		
Incremento neto durante el año	291	611
Comienzo del año	<u>634</u>	<u>23</u>
FIN DEL AÑO	<u>925</u>	<u>634</u>

(Continúa...)

INMOBILIARIA DEL OLMO - INOLMO S.A.

**ESTADOS DE FLUJOS DE CAJA (Continuación...)
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006 Y 2005**

(Expresados en miles de U.S. dólares)

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
CONCILIACION DE LOS RESULTADOS DEL EJERCICIO CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACION		
Pérdida neta		(140)
Cambios en activos y pasivos:		
Gastos anticipados y otras cuentas por cobrar	(52)	(5)
Cuentas por pagar	521	200
Intereses por pagar	(17)	7
Otras cuentas por pagar	<u>1</u>	<u> </u>
 EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACION	 <u>453</u>	 <u>62</u>

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA DEL OLMO - INOLMO S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006 Y 2005

1. OPERACIONES

Inmobiliaria del Olmo - Inolmo S.A., está constituida en el Ecuador desde el 26 de abril del 2004 y su actividad principal es la compra, promoción, administración, venta, arrendamiento y concesión de toda clase de obras civiles, sean estas viviendas familiares o unifamiliares, edificios, ciudadelas, urbanizaciones, conjuntos habitacionales, lotizaciones, oficinas comerciales y centros comerciales, para cuyo efecto la Compañía queda facultada a adquirir inmuebles y venderlos una vez edificada la obra civil, dentro de esta facultad se incluye la prestación de servicios de asesoría, asistencia técnica, fiscalización e implementación de proyectos y sistemas en las áreas de la promoción y venta de inmuebles, administración, explotación, concesión, contabilidad y prestación de los servicios de asesoría.

Actualmente, la Compañía es poseedora del 82% de los derechos fiduciarios del Fideicomiso San Luis, el cual fue creado en diciembre del 2003, cuyo objetivo es la administración del proyecto denominado Plan Masa de la Urbanización San Luis Town Center. La Fiduciaria de este fideicomiso es Stanford Trust Company. El 12 de enero del 2004, la Fiduciaria suscribió el contrato de prestación de servicios con WS & Asociados Cía. Ltda. con el objeto de construir por administración la vía principal de la subdivisión de la Hacienda San Luis. De acuerdo al informe trimestral de la Fiduciaria (octubre 2005 a enero 2006) no se han realizado trabajos adicionales.

2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Los estados financieros han sido preparados en U.S. dólares. Las políticas contables de la Compañía son las establecidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador y autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador. Estas políticas están basadas en Normas Ecuatorianas de Contabilidad, las cuales requieren que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

A continuación se resumen las principales prácticas contables seguidas por la Compañía en la preparación de sus estados financieros:

Caja y sus Equivalentes - Representa el saldo en bancos e inversiones a corto plazo altamente líquidos, con vencimientos originales de 3 meses o menos.

Otros Activos - Corresponde a los derechos fiduciarios adquiridos en el Fideicomiso, los cuales están registrados al costo de adquisición más los costos de financiamiento directamente atribuibles a la adquisición de propiedades, tales costos no exceden el valor de mercado.

Intereses Ganados - Se llevan a resultados en base a su causación.

3. INDICES DE PRECIOS AL CONSUMIDOR

La variación en los índices de precios al consumidor en la República del Ecuador, afecta la comparabilidad de ciertos importes incluidos en los estados financieros adjuntos preparados en U.S. dólares por el año terminado el 31 de diciembre del 2006. Por lo tanto, el análisis comparativo de tales estados financieros debe hacerse considerando tal circunstancia.

El siguiente cuadro presenta información relacionada con el porcentaje de variación en los índices de precios al consumidor preparado por el Instituto Nacional de Estadística y Censos.

<u>Año Terminado</u> <u>Diciembre 31</u>	<u>Variación</u> <u>Porcentual</u>
2004	2
2005	3
2006	3

4. CAJA Y EQUIVALENTES DE CAJA

Un resumen de caja y equivalentes de caja es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2006</u>	<u>2005</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Bancos	47	93
Inversiones temporales	<u>878</u>	<u>541</u>
Total	<u>925</u>	<u>634</u>

Inversiones Temporales - Incluyen inversiones en banco del exterior (Produbanco en el año 2005) con vencimientos hasta febrero del 2007 y con una tasa de interés del 3% al 5% anual (con vencimientos hasta febrero del 2006 y con una tasa de interés del 3.25% al 4.75% anual para el año 2005).

5. OTROS ACTIVOS

Un resumen de otros activos es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2006</u>	<u>Restablecido</u> <u>2005</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Fideicomiso San Luis	1,637	1,673
Activos diferidos	<u>356</u>	—
Total	<u>1,993</u>	<u>1,673</u>

Fideicomiso San Luis - Constituyen los Derechos Fiduciarios del Fideicomiso San Luis por US\$1.6 millones, según el contrato de cesión de derechos del 29 de junio del 2004 de "Mutualista Pichincha". Adicionalmente, incluyen gastos menores para la adecuación del terreno.

Activos diferidos - Corresponden a los costos de financiamiento directamente atribuibles a la adquisición del terreno ubicado en el cantón Rumiflahui, que fue entregado como patrimonio autónomo del Fideicomiso San Luis.

Los movimientos de otros activos fueron como sigue:

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Saldos netos al comienzo del año	1,673	1,585
Adiciones		88
Ajustes de años anteriores (1)	206	
Gastos del año (1)	150	
Devolución de aportes	<u>(36)</u>	<u> </u>
Total	<u>1,993</u>	<u>1,673</u>

(1) Hasta el 31 de diciembre del 2005, fue política de la Compañía el registrar en los resultados del año de su devengamiento, los gastos financieros relacionados con la adquisición y mejoras del terreno en el cual se planea ejecutar proyectos inmobiliarios. La Administración de la Compañía basándose en el criterio de que actualmente se encuentra en proceso de preoperación y, por tanto, no se han generado ingresos operacionales y que los gastos incurridos están relacionados con la generación de ingresos futuros, a partir del año 2006 la Compañía cambió su política del reconocimiento de dichos gastos los cuales fueron registrados como parte del activo y no en el estado de resultados. En tal virtud, para los costos financieros reconocidos en años anteriores como gastos, se efectuó un ajuste con débito a otros activos y crédito a déficit acumulado por US\$206 mil.

6. OBLIGACIONES POR PAGAR A BANCOS

Corresponden a obligaciones bancarias emitidas por el Banco Atlántico de Panamá con una tasa de interés del 8% anual con vencimientos hasta el 11 de octubre del 2007 (hasta el 10 de septiembre del 2006 y 11 de octubre del 2006, para el año 2005).

7. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2006 y 2005, incluyen principalmente anticipos recibidos de Conclina C.A. por US\$698 mil y US\$200 mil respectivamente, para la compra de 7,500 m² del terreno que posee la Compañía (Ver Nota 9).

8. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Capital Social - El capital social autorizado consiste de 50,000 acciones de US\$1 valor nominal unitario.

Aportes para Futuras Capitalizaciones - Corresponden a aportes en efectivo recibidos en años anteriores por US\$168 mil. Durante el año 2006, por decisión de los accionistas se devuelve el aporte recibido por US\$48 mil.

9. COMPROMISOS

Los compromisos más importantes de la Compañía, al 31 de diciembre del 2006 y 2005, se detallan a continuación:

Conjunto Clínico Nacional Conclina S.A. - La Compañía mediante escritura pública del 29 de julio del 2005, suscribió la promesa de compraventa de 7,500 m2 del inmueble que forma parte del patrimonio autónomo del Fideicomiso San Luis por US\$825 mil, los cuales serán cancelados de la siguiente forma: US\$200 al momento de la firma del documento y el saldo hasta el 28 de febrero del 2006, caso contrario Conclina S.A. pagará a Inolmo S.A. una multa de US\$100 mil. Recibido el pago total de los Derechos Fiduciarios se procederá a celebrar la escritura definitiva y se solicitará a la Fiduciaria Stanford Trust Company, la transferencia de dominio mediante restitución fiduciaria de los metros cuadrados objetos de esta promesa de compra venta. Al 31 de diciembre del 2006, Conclina S.A. ha cancelado US\$698 mil, sin embargo debido a los retrasos en el Proyecto, la Compañía decidió el no cobro de la multa establecida.

Compañía Stanford Trust Company - Inmobiliaria del Olmo mantiene el 82% de los derechos fiduciarios sobre el Fideicomiso San Luis. El patrimonio autónomo del Fideicomiso está conformado por el lote Zona Dos que formó parte de la Hacienda San Luis. La Fiduciaria encargada de la administración del Fideicomiso es la Compañía Stanford Trust Company, la cual recibirá por concepto de honorarios de gestión US\$1,500 pagaderos a la suscripción del contrato y por la administración del fideicomiso US\$300 mensuales. En el caso de desarrollarse proyectos inmobiliarios sobre el bien, la Fiduciaria recibirá US\$1,600 hasta la liquidación del fideicomiso.

Ekron Construcciones - La Fiduciaria Stanford Trust Company en su calidad de representante legal del Fideicomiso San Luis suscribió el contrato de prestación de servicios con Ekron Construcciones el 12 de septiembre del 2005, bajo la modalidad de Fondo Rotativo fijado en US\$50 mil cuya aprobación antes del pago de la Fiduciaria será efectuada por el Presidente Ejecutivo de Inolmo S.A.

10. EVENTO SUBSECUENTE

Entre el 31 de diciembre del 2006 y la fecha del informe de los auditores independientes (abril 18 del 2007) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.