

**INMOBILIARIA FIVALCA S.A.**

**ESTADOS FINANCIEROS  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005 Y 2004**

**INDICE:**

- Informe de los auditores independientes
- Balances generales
- Estados de resultados
- Estados de cambios en el patrimonio de los accionistas
- Estados de Flujos de caja
- Notas a los estados financieros





**Consultores y Asesores Financieros**  
**FARFAN - MEJIA - "FARMESIL C. Ltda."**

**INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A los Señores Accionistas de:

**INMOBILIARIA FIVALCA S.A.**

Hemos auditado los balances generales adjuntos de **INMOBILIARIA FIVALCA S.A.** (una sociedad anónima ecuatoriana) al 31 de diciembre del 2005 y 2004 y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujos de caja por los años terminados en esas fechas. Estos estados financieros son responsabilidad de la administración de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestras auditorias.

Nuestras auditorias fueron efectuadas de acuerdo con normas de auditoria generalmente aceptadas en el Ecuador. Estas normas requieren que una auditoria sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable que los estados financieros no contienen errores importantes. Una auditoria 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 administración, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestras auditorias proveen una base razonable para nuestra opinión.

En nuestra opinión, los estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera de **INMOBILIARIA FIVALCA S.A.**, al 31 de diciembre del 2005 y 2004, los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio de los accionistas y sus flujos de caja por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador, aplicados sobre bases uniformes con las del año anterior.

La compañía prepara sus estados financieros en base a Normas Ecuatorianas de Contabilidad, las cuales podrían diferir en ciertos aspectos de las Normas Internacionales de Contabilidad. Por lo tanto, los estados financieros adjuntos no tienen como propósito presentar la posición financiera, resultados de operación y flujos de caja de Inmobiliaria Fivalca S.A. de conformidad con principios de contabilidad y prácticas generalmente aceptados en países y jurisdicciones diferentes a la República del Ecuador.

*Francisco C. Uda.*  
**Consultores y Asesores Financieros**  
**Farfán - Mejía Farnesil Cia. Ltda.**  
**No. de Registro en la**  
**Superintendencia de Compañías**  
**SC-RNAE 101**  
Mayo 20 del 2006  
Guayaquil, Ecuador

*Roddy Constante L.*  
**Ing. Marco Guevara A.**  
Licencia profesional 12523



## **INMOBILIARIA FIVALCA S.A.**

### **BALANCES GENERALES AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005 Y 2004**

(Expresado en dólares estadounidenses)

<b><u>ACTIVOS</u></b>	<b><u>NOTAS</u></b>	<b><u>2005</u></b>	<b><u>2,004</u></b>
<b>ACTIVOS CORRIENTES:</b>			
Pagos anticipados		775	775
<b>TOTAL ACTIVOS CORRIENTES</b>		<b>775</b>	<b>775</b>
<b>OTROS ACTIVOS</b>	<b>3</b>		
Cuentas por cobrar		992,554	992,554
Inversiones permanentes		9,827	9,827
<b>TOTAL OTROS ACTIVOS</b>		<b>1,002,381</b>	<b>1,002,381</b>
<b>TOTAL</b>		<b>1,003,156</b>	<b>1,003,156</b>
<b><u>PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u></b>			
Cuentas por pagar	<b>4</b>	33,038	32,740
<b>TOTAL PASIVOS CORRIENTES</b>		<b>33,038</b>	<b>32,740</b>
<b>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:</b>	<b>5</b>		
Capital social		89,120	89,120
Aportes futura capitalización		107,495	107,495
Reserva de capital adicional		772,608	772,906
Reserva legal		60	60
Reserva facultativa		543	543
Resultados acumulados		292	292
<b>TOTAL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</b>		<b>970,118</b>	<b>970,416</b>
<b>TOTAL</b>		<b>1,003,156</b>	<b>1,003,156</b>

*Las notas a los estados financieros adjuntos son parte integrante de estos Balances Generales.*

## **INMOBILIARIA FIVALCA S.A.**

### **ESTADOS DE RESULTADOS** **POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005 Y 2004**

(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>NOTAS</u>	<u>2005</u>	<u>2004</u>
INGRESOS		-	-
GASTOS DE OPERACIÓN		<u>(298)</u>	<u>(13,900)</u>
<b>Utilidad (pérdida) en operación</b>		(298)	(13,900)
IMPUESTO A LA RENTA	6	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>Pérdida del ejercicio</b>		<u><u>(298)</u></u>	<u><u>(13,900)</u></u>

***Las notas a los estados financieros adjuntos son parte integrante de estos estados.***

**INMOBILIARIA FIVALCA S.A.****ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005 Y 2004**

(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Capital social</u>	<u>Aportes futura capitalización</u>	<u>Reserva de capital adicional</u>	<u>Reserva legal</u>	<u>Reserva facultativa</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Utilidad (Pérdida) del ejercicio</u>
<b>Saldos al 1 de enero del 2004</b>	89,120	107,495	786,806	60	543	179	113
<b>Transacciones del año:</b>							
Transferencia	-	-	-	-	-	113	(113)
Pérdida del ejercicio	-	-	-	-	-	-	(13,900)
Absorción de pérdida	-	-	(13,900)	-	-	-	13,900
<b>Saldos al 31 de diciembre del 2004</b>	<u>89,120</u>	<u>107,495</u>	<u>772,906</u>	<u>60</u>	<u>543</u>	<u>292</u>	<u>-</u>
<b>Transacciones del año:</b>							
Pérdida del ejercicio	-	-	-	-	-	-	(298)
Absorción de pérdida	-	-	(298)	-	-	-	298
<b>Saldos al 31 de diciembre del 2005</b>	<u>89,120</u>	<u>107,495</u>	<u>772,608</u>	<u>60</u>	<u>543</u>	<u>292</u>	<u>-</u>

*Las notas a los estados financieros adjuntos son parte integrante de estos estados.*

**INMOBILIARIA FIVALCA S.A.**

**ESTADOS DE FLUJOS DE CAJA  
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005 Y 2004**

(Expresado en dólares estadounidenses)

<b><u>Flujos de Caja por las actividades de operación</u></b>	<b><u>2005</u></b>	<b><u>2004</u></b>
Efectivo recibido por préstamos de filiales	298	13,900
Cancelación del impuesto a la renta año 2004 y 2003	-	(38)
Efectivo pagado a proveedores y otros gastos	<u>(298)</u>	<u>(13,862)</u>
Efectivo neto de (utilizado en) actividades de operación	<u>-</u>	<u>-</u>
Efectivo al final del período	<u>-</u>	<u>-</u>

***Las notas a los estados financieros adjuntos son parte integrante de estos estados.***

**INMOBILIARIA FIVALCA S.A.**

**ESTADOS DE FLUJOS DE CAJA  
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005 Y 2004**

(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>2005</u>	<u>2004</u>
<b>CONCILIACION DE LA PÉRDIDA DEL EJERCICIO AL EFECTIVO NETO DE (UTILIZADO EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</b>		
<b>PÉRDIDA DEL EJERCICIO</b>	(298)	(13,900)
<b>CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS OPERATIVOS:</b>		
Cuentas por pagar	298	13,919
Pagos anticipados	-	19
Impuesto a la renta por pagar	-	(38)
	<u>298</u>	<u>13,900</u>
<b>EFECTIVO NETO DE (UTILIZADO EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	<u>-</u>	<u>-</u>

*Las notas a los estados financieros adjuntos son parte integrante de estos estados.*

## **INMOBILIARIA FIVALCA S.A.**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005 Y 2004**

#### **1. OBJETIVO DE LA COMPAÑÍA**

La compañía se constituyó en Guayaquil el 8 de Agosto de 1985, y tiene por objeto dedicarse a la administración y manejo de valores fiduciarios, créditos, acciones y participaciones; al efecto podrá adquirir bienes y derechos en general y contraer todo tipo de obligaciones. La compañía no podrá dedicarse a la intermediación financiera ni a la negociación y compra venta de cartera.

Los estados financieros han sido preparados en US. Dólares como resultado del proceso de dolarización de la economía a través del cual el Gobierno Ecuatoriano fijó como moneda de curso legal del país, el dólar de los Estados Unidos de América.

#### **2. RESUMEN DE PRINCIPALES POLITICAS DE CONTABILIDAD**

**BASES DE PRESENTACION.-** Los estados financieros de la compañía han sido preparados de conformidad con políticas y practicas contables, emitidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador y autorizadas por la Superintendencia de Compañías para las entidades bajo su control en el Ecuador. Estas políticas están basadas en Normas Ecuatoriana de Contabilidad las cuales requieren que la administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, 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 puede llegar a diferir de su efecto final, la administración considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron adecuados en las circunstancias.

Las principales políticas de contabilidad son las siguientes:

- a) **Cuentas por cobrar a largo plazo.-** Representa el valor de las inversiones al costo registrado en libros, a la fecha de la operación y/o transferencia.
- b) **Inversiones permanentes.-** Las inversiones permanentes están registradas al costo de adquisición ajustadas hasta el año 2000 por el índice de inflación anual y por los efectos de la Norma Ecuatoriana de Contabilidad NEC 17.
- c) **Reserva de capital adicional.-** El saldo acreedor de la cuenta reserva de capital podrá ser capitalizada, en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubiere, o devuelto a los accionistas en caso de liquidación de la compañía. No podrá distribuirse como utilidades ni utilizarse para pagar el capital suscrito no pagado.
- d) **Impuesto a la Renta.-** La provisión para el impuesto a la renta de la empresa es registrada con cargo a los resultados del ejercicio en que se devengan.

### 3. Otros activos

#### Cuentas por cobrar e inversiones permanentes

Al 31 de Diciembre del 2005 y 2004 las cuentas por cobrar a largo plazo e inversiones permanentes consistían en:

	<u>2005</u>	<u>2004</u>
Compañías relacionadas	US\$ 992.554	US\$ 992.554
Inversiones	9.827	9.827
<b>TOTAL</b>	<u>US\$ 1.002.381</u>	<u>US\$ 1.002.381</u>

Durante el año 2004, los accionistas de la compañía transfirieron las acciones que mantenían como inversión en diferentes empresas del país a las compañías Master United Holding Group. Ltd. y Simsa Holding Corp.; establecidas y constituidas en Islas Vírgenes Británicas y Panamá, respectivamente. El valor utilizado de estas transferencias de inversiones fue el costo en libros registrados a la fecha de operación y/o transferencia. Las respectivas cesiones y transferencias de acciones fueron aprobadas y registradas según disposiciones de la Superintendencia de Compañías.

El saldo de cuentas por cobrar a largo plazo, no tiene definido fecha de cobro, ni devenga interés alguno.

### 4. Cuentas por Pagar

Las cuentas por pagar al 31 de diciembre del 2.005 y 2.004, consistían en:

	<u>2005</u>	<u>2004</u>
Compañías Filiales	US\$ 15.708	US\$ 15.410
Otros	17.330	17.330
<b>TOTAL</b>	<u>US \$ 33.038</u>	<u>US\$ 32.740</u>

No tienen vencimiento específico, ni devengan interés alguno.

### 5. Patrimonio de los accionistas

**Capital social.-** Al 31 de diciembre del 2005, el capital social está representado por 89.120 acciones ordinarias y nominativas de US \$ 1.00.

**Reserva de capital adicional.-** Al 31 de diciembre del 2005, la Compañía acogióse a la disposición 01.Q.ICl.017 publicado en el Registro Oficial No. 483 el 28 de diciembre del 2001 de la Superintendencia de Compañías; procedió, a absorber la pérdida del ejercicio con la Reserva de capital adicional; en consecuencia al cierre del ejercicio fiscal del 2004, los estados financieros no presenta saldo alguno de resultado económico.

**Reserva legal.-** La ley requiere que cada compañía anónima transfiera a reserva legal por lo menos el 10% de la utilidad neta anual, hasta que esta reserva llegue al 50% del capital. Dicha reserva no puede distribuirse a los accionistas excepto en caso de liquidación de la compañía pero puede ser utilizada para cubrir pérdidas de operación así como para capitalizarse.

## 6. Impuesto a la renta

Contingencia.- La compañía desde su creación, no ha sido fiscalizada por los organismos de control respectivos.

Al 31 de diciembre del 2005 y 2004, el movimiento del impuesto a la renta fue el siguiente:

	<u>2005</u>	<u>2004</u>
Saldo por pagar al inicio del periodo	-	38
Pago de impuesto a la renta	-	(38)
Impuesto a la renta causado	-	-
	<hr/>	<hr/>
Saldo por pagar al final del período	-	-

## 7. Eventos subsecuentes

Entre el 31 de diciembre del 2005 y la fecha de presentación del presente informe (20 de Mayo del 2006), no han surgido eventos que en opinión de la administración de la Compañía, pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.