

**SUBICBAY S. A.**

---

**INFORME SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES  
TRIBUTARIAS POR EL AÑO TERMINADO EL  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2005**





AUDITORES INDEPENDIENTES

## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta General de Accionistas de  
SUBICBAY S. A.

1. Hemos auditado los balances generales adjuntos de **SUBICBAY S. A.** al 31 de diciembre de 2004 y 2005, los correspondientes estados de resultados, de evolución del patrimonio de los accionistas y 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 dichos estados financieros basados en la auditoría efectuada.
2. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas ecuatorianas de auditoría. Estas normas requieren que planifiquemos y ejecutemos la auditoría para obtener razonable seguridad de que los estados financieros estén libres de incorrectas presentaciones significativas. Una auditoría incluye el examen, sobre una base de pruebas selectivas, de la evidencia que sustente los importes y revelaciones en los estados financieros. También incluye evaluar los principios de contabilidad usados y las estimaciones significativas hechas por la Administración, así como también evaluar la presentación de los estados financieros en su conjunto. Consideramos que la auditoría realizada proporciona una base razonable para nuestra opinión.
3. En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de **SUBICBAY S. A.** al 31 de diciembre de 2004 y 2005, los resultados de sus operaciones, evolución del patrimonio y los flujos de caja por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con normas ecuatorianas de contabilidad NEC'S y disposiciones emitidas por Superintendencia de Compañías del Ecuador
4. Conforme requerimientos de la Resolución No. 1071 publicada en registro oficial No. 740 del 8 de enero de 2003 y Circular 9170104DGEC-001 de diciembre 31 de 2003, emitiremos informe por separado sobre cumplimiento de obligaciones tributarias de la Compañía incluyendo anexos auditados preparados por la Compañía.

*Audicorp C. Ltda.*  
AUDICORP C. LTDA.  
SC - RNAE 2 401



*Manuel Alvarez Bernita*  
Manuel Alvarez Bernita  
Socio  
Registro Ing. Com. No. 0.2655

Guayaquil, marzo 20 de 2006

Dirección: La Chala calle 1era. Villa 106 - B, Guayaquil  
Teléfonos: 042- 2440223; 098645824  
Casilla: 09016301; Email: audicorp\_cltda@hotmail.com

**SUBICBAY S. A.****BALANCES GENERALES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2004 Y 2005****ACTIVO**

	Notas	2004 (us dólares)	2005
<b>Corriente:</b>			
Caja y bancos	2	106.091,13	33.303,35
Cuentas por cobrar - Compañías relacionadas	3	181.254,30	884.264,08
Impuestos anticipados	4	14.334,79	19.706,16
Otros			17.210,83
<b>Total activo corriente</b>		<b>301.680,22</b>	<b>954.484,42</b>
<b>Activos fijos, netos</b>			
Activos fijos, netos	5	1.312.114,34	1.226.193,26
Cuentas por cobrar - Compañías relacionadas	6	1.926.885,90	1.144.671,85
Inversiones permanentes	7	7.500,00	
Cargos diferidos	8	1.028.933,02	1.226.537,76
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>4.577.113,48</b>	<b>4.551.887,29</b>

**PASIVO Y PATR. DE LOS ACCIONISTAS****PASIVO**

<b>Corriente:</b>			
Cuentas por pagar	9	170.547,14	414.198,03
Porción corriente de obligación a largo plazo	10	167.884,84	202.934,88
<b>Total pasivo corriente</b>		<b>338.431,98</b>	<b>617.132,91</b>
Obligación a largo plazo	10	2.652.851,25	2.369.914,95
Otros			
<b>TOTAL PASIVO</b>		<b>2.991.283,23</b>	<b>2.987.047,86</b>

**PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS**

Capital social	11	2.400,00	2.400,00
Capital adicional		1.331.306,46	1.331.306,46
Aporte para futuro aumento de capital		281.258,08	281.258,08
Resultados acumulados		( 22.124,24)	( 39.408,40)
Utilidad del ejercicio		( 7.010,05)	( 10.716,71)
<b>TOTAL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</b>		<b>1.585.830,25</b>	<b>1.564.839,43</b>
<b>TOTAL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</b>		<b>4.577.113,48</b>	<b>4.551.887,29</b>

**Ver notas a los estados financieros**

**SUBICBAY S. A.****ESTADO DE RESULTADOS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2004 Y 2005**

	Notas	2004 (us dólares)	2005
Ingresos por arriendo		120.000,00	120.000,00
Total ingresos		120.000,00	120.000,00
(-) Gastos operacionales			
Administración	12	136.599,30	138.228,41
financieros		10.646,39	6.655,25
Utilidad operacional		( 27.245,69)	( 24.875,16)
(+) Otros ingresos		20.235,64	14.166,95
Utilidad líquida		( 7.010,05)	( 10.716,71)

Ver notas a los estados financieros

## SUBICBAY S. A.

ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2004 Y 2005

	Capital Social	Reserva de Capital	Aportes para futuro Aumento de capital	Resultados acumulados del ejercicio	Total	
.....(us dólares).....						
Saldo a diciembre 31 de 2003	2.400,00	1.331.306,46	281.258,08	( 11.435,31)	1.399,01	1.604.928,24
Transferencia				1.399,01	( 1.399,01)	0
Ajustes y/o reclasific.				( 12.087,94)		( 12.037,94)
Pérdida del periodo					( 7.010,05)	( 7.010,05)
Saldo a diciembre 31 de 2004	2.400,00	1.331.306,46	281.258,08	( 22.124,24)	( 7.010,05)	1.585.830,25
Transferencia				( 7.010,05)	7.010,05	0
Ajustes y/o reclasific.				( 10.274,11)		( 10.274,11)
Pérdida del periodo					(10.716,71)	( 10.716,71)
Saldo a diciembre 31 de 2005	2.400,00	1.331.306,46	281.258,08	( 39.408,40)	(10.716,71)	1.564.839,43

Ver notas a los estados financieros

**SUBICBAY S. A.****ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO (METODO DIRECTO)  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2004 Y 2005****FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN**

	(US dólares)	
	2004	2005
Efectivo recibido de clientes	41.646,64	63.322,17
Otros ingresos	20.235,64	14.166,95
(-) Efectivo pagado a proveedores de bienes y servicios y otros	44.369,83	45.464,11
Efectivo provisto en actividades de operación	17.512,45	32.025,01

**FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO**

Efectivo recibido de accionista y Compañía relacionada	512.923,86	1.294.746,26
(-) Prestamos otorgados a Compañías relacionadas	135.368,00	303.924,30
(-) Pagos de obligaciones y otros	487.707,16	1.090.633,75
Efectivo utilizado en actividades de financiamiento	(110.151,30)	(104.812,79)
Variación de efectivo del año	( 92.638,85)	( 72.787,78)
Saldo al inicio de año	198.729,98	106.091,13
Saldo al final del año	106.091,13	33.303,35

**Ver notas a los estados financieros**

**SUBICBAY S. A.****ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO – CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD  
NETA CON EFECTIVO PROVISTO EN ACTIVIDADES DE OPERACION  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2004 Y 2005**

	(US dólares)	
	2004	2005
Pérdida neta	( 7.010,05)	( 10.716,71)
Ajustes a la utilidad neta:		
(+) Depreciación	85.920,96	85.921,08
(+) Amortización	25.542,84	25.542,84
Subtotal	104.453,75	100.747,21
Variaciones en activos y pasivos operativos		
Incremento en cuentas por cobrar	( 78.353,36)	( 56.677,83)
Incremento en impuestos anticipados	( 7.712,35)	( 5.371,37)
Disminución / incremento en otros activos	10.223,74	( 17.210,83)
Incremento en cuentas por pagar	988,61	20.775,89
Disminución de resultados acum..	( 12.087,94)	( 10.238,06)
Subtotal	( 86.941,30)	( 68.722,20)
Efectivo provisto en actividades de operación	17.512,45	32.025,01

**Ver notas a los estados financieros**

**SUBICBAY S. A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2004 Y 2005****1. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES**

SUBICBAY S. A.- (La Compañía) fue constituida en la ciudad de Guayaquil mediante Resolución No. 85-2-1-1-01875 emitida por la Intendencia de Compañías de Guayaquil el 3 de septiembre de 1985 e inscrita en el Registro Mercantil el 4 de septiembre del mismo año. Su actividad principal según los estatutos es la actividad mercantil como comisionista intermediaria, mandataria, mandante, agente y representante de personas naturales y/o jurídicas.

Las políticas contables más significativas se resumen a continuación:

Bases de presentación.- La Compañía mantiene sus registros contables en US dólares, de acuerdo con normas ecuatorianas de contabilidad – NEC's, disposiciones establecidas en la Ley de Régimen Tributario Interno, su reglamento de aplicación, y disposiciones de Superintendencia de Compañías, las cuales son utilizadas en la preparación de los estados financieros.

Activos fijos netos.- Están contabilizados al costo reexpresado en años anteriores, los pagos por mantenimiento son cargados a gastos, mientras que las mejoras que prolongan la vida útil se capitalizan. El costo de los activos es depreciado de acuerdo con el método de línea recta tomando como base la vida útil estimada de los activos. Edificio se deprecia al 5% anual.

Capital adicional.- Registra saldos de las cuentas "Reexpresión monetaria" y "Reserva por revalorización del patrimonio" generados por el ajuste de brechas al 31 de diciembre de 1999 y ajuste por corrección monetaria del patrimonio al 31 de marzo de 2000.

Cambios en el poder adquisitivo de la moneda nacional.- El poder adquisitivo de la moneda ecuatoriana según lo mide el Índice General de Precios al Consumidor del área urbana I.P.C., calculado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, fue como sigue:

<u>Año</u>	<u>Inflación</u>
2003	5,6%
2004	4,8%
2005	5,8%

**SUBICBAY S. A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2004 Y 2005****2. CAJA Y BANCOS**

Al 31 de diciembre de 2004 Y 2005, constituyen fondos disponibles principalmente en cuenta corriente en Banco de Guayaquil S. A. y no mantienen restricciones

**3. CUENTA POR COBRAR - COMPAÑÍAS RELACIONADAS**

Al 31 de diciembre, están constituidas como sigue:

	(US dólares)	
	2004	2005
Corporación Boulevard S. A.	181.254,30	280.253,85
Casino Boulevard S. a.		192.976,03
Agrícola Industrial Cacao Cacaosa S. A.		411.034,20
Total	181.254,30	884.264,08

Las cuentas por cobrar no generan intereses y no tienen fecha de vencimiento específica.

Agrícola Industrial Cacao Cacaosa S. A. es originada en cancelación de pasivo que esta Compañía mantenía en Filanbanco en Liquidación por parte de otras Compañías relacionadas y transferidos a Subicbay S. A.

**4. IMPUESTOS ANTICIPADOS**

Al 31 de diciembre, están constituidos como sigue:

	(US dólares)	
	2004	2005
Retención de impuesto a la renta	12.637,22	18.866,16
Retención de IVA	840,00	840,00
IVA en compras	857,57	
	14.334,79	19.706,16

**5. ACTIVOS FIJOS, NETOS**

Al 31 de diciembre, el movimiento fue como sigue:

**SUBICBAY S. A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2004 Y 2005****5. ACTIVOS FIJOS, NETOS.- (continuación)**

	<b>Saldos a dic. 31, 2003</b>	<b>Adiciones y/o gasto</b>	<b>Saldos a dic. 31, 2004</b>	<b>Adiciones y/o gasto</b>	<b>Saldos a dic. 31, 2005</b>
	.....(us dólares).....				
Edificios	1.718.422,27		1.718.422,27		1.718.422,27
(-) Depreciación acumulada	320.386,97	85.920,96	406.307,93	85.921,08	492.229,01
<b>Total</b>	<b>1.398.035,30</b>	<b>(85.920,96)</b>	<b>1.312.114,34</b>	<b>(85.921,08)</b>	<b>1.226.193,26</b>

Edificio está otorgado en garantía a favor de Banco de Guayaquil S. A. por obligación mencionada en nota 9.

**6. CUENTAS POR COBRAR - COMPAÑIAS RELACIONAS (L/P)**

Al 31 de diciembre de, están constituidas como sigue:

	<b>(US dólares)</b>	
	<b>2004</b>	<b>2005</b>
Hotel Boulevard (ELBOULEVARD) S.A.	141.437,99	270.237,99
Barrow Enterprises	1.785.447,91	849.433,86
Dr. Federico Lebed Q.		25.000,00
<b>Total</b>	<b>1.926.885,90</b>	<b>1.144.671,85</b>

Las cuentas por cobrar no generan intereses y no tienen fecha de vencimiento específica.

**7. INVERSIONES PERMANENTES**

Al 31 de diciembre de 2004 constituían inversión en 7.500 acciones ordinarias y nominativas de US\$ 1,00 cada una correspondientes al 50% de participación en el capital social de la Compañía Casino Boulevard Casibar S. A. El valor patrimonial proporcional de la mencionada inversión era también US\$ 7.500 en razón que esa Compañía estaba en preoperación. En marzo de 2005 la mencionada inversión fue transferida a la Compañía panameña Barrow Enterprises.

**SUBICBAY S. A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2004 Y 2005****8. CARGOS DIFERIDOS**

Al 31 de diciembre de 2004 y 2005 incluye principalmente US\$ 1.002.999,45 y US\$ 1.213.568,39 netos de intereses por obligación bancaria (nota 9) respectivamente y US\$ 18.545,78 y US\$ 9.272,78 netos por depreciación de años anteriores

**9. CUENTAS POR PAGAR**

Al 31 de diciembre, están constituidas como sigue:

	(US dólares)	
	2004	2005
Partes relacionadas		
Barrow S.A.	187,42	304,10
Locompa S.A.	156.674,00	
Barrow Enterprises	7.677,35	216.577,35
Merrill Lynch		189.990,00
Servicio de Rentas Internas	1.446,19	1.200,00
Ing. José Carrión	4.007,18	4.007,18
Audicorp C. Ltda.	555,00	
Provisión por regeneración urbana		2.119,40
<b>Total</b>	<b>170.547,14</b>	<b>414.198,03</b>

Barrow Enterprises incluye US\$ 216.400 que generan el 4,75% anual y su fecha de vencimiento es 25 de septiembre de 2008.

Merrill Lynch genera el 4,98% anual y su vencimiento es a 40 días.

Las otras partes relacionadas no generan intereses y no tienen fecha de vencimiento específica.

**10. OBLIGACIÓN A LARGO PLAZO Y PORCIÓN CORRIENTE**

Al 31 de diciembre, esta constituida como sigue:

**SUBICBAY S. A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2004 Y 2005****10. OBLIGACIÓN A LARGO PLAZO Y PORCIÓN CORRIENTE.-  
(Continuación)**

	(US dólares)	
	2004	2005
Banco de Guayaquil S.A.:	2.775.213,61	2.522.841,24
Vencimiento en sept.10 de 2011; devenga in terés del 11,50% anual reajutable cada 180 días durante el primer año y posteriormente la tasa será calculada en base al 90% de la activa referencial publicada por el Banco Cen tral del Ecuador a la fecha de inicio del perig do de ajuste. Garantía hipotecaria sobre edi ficio de la Compañía. Hasta abril de 2006, la tasa de interés está fijada en 8,81% anual.		
Intereses acumulados	45.522,48	50.008,59
Subtotal	2.820.736,09	2.572.849,83
(-) Porción corriente	167.884,84	202.934,88
Total	2.652.851,25	2.369.914,95

**11. CAPITAL SOCIAL**

Al 31 de diciembre de 2004 y 2005, está constituido por 2.400 acciones ordinarias y nominativas de US\$ 1.00 cada una, siendo su único accionista la Compañía panameña Barrow Enterprises

**12. GASTOS ADMINISTRATIVOS**

Durante el ejercicio económico correspondiente, se presentaron como sigue:

	(US dólares)	
	2004	2005
Depreciación	85.920,96	85.921,08
Amortización	25.542,84	25.542,84
Expensas	13.584,98	10.168,20
Impuesto predial	1.977,36	2.012,94
Cuotas y contribuciones	1.725,00	4.577,11
Alicuota condominio	5.758,19	5.986,68
Gastos legales	90,00	5,18
Regeneración urbana		2.119,40
Otros	1.999,97	1.895,01
Total	136.599,30	138.228,41

**SUBICBAY S. A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2004 Y 2005**

---

**13. IMPUESTO A LA RENTA**

Desde su constitución hasta el 20 de marzo de 2006, la Compañía no ha sido fiscalizada por el Servicio de Rentas Internas.

**14. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS**

Además de los ingresos por arriendo que son facturados a Corporación Boulevard S. A., los saldos y transacciones realizadas por la Compañía con partes relacionadas durante los años 2004 y 2005, están reveladas en las notas 3, 5 y 9

**15. OTRAS REVELACIONES DISPUESTAS POR SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS**

En cumplimiento a disposiciones de Superintendencia de Compañías, efectuamos las siguientes revelaciones.

**Evento posterior:** Entre diciembre 31 de 2005 fecha de corte de los estados financieros y marzo 20 de 2006 fecha de la realización de nuestra auditoría no ha existido situaciones relevantes que amerite revelarse en el informe.

**Activos, pasivos, contingentes y cuentas de orden.-** Al 31 de diciembre de 2005, la Compañía se constituye en deudor solidario de obligación que Hotel Boulevard (ELBOULEVARD) S. A. mantiene con Banco de Guayaquil.

**Cumplimiento de medidas correctivas de control interno.-** La Compañía ha dado cumplimiento a las medidas correctivas de control interno establecida por auditores externos el año anterior.

---