



AUDITORES INDEPENDIENTES

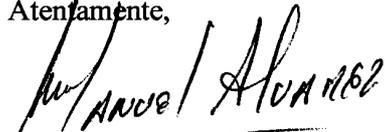
Guayaquil, abril 16 de 2007

Señores
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS
Ciudad

De nuestras consideraciones

Remitimos un ejemplar del informe sobre auditoria de los estados financieros de **SUBICBAY S. A.** correspondiente al año terminado el 31 de diciembre de 2006. El expediente de la mencionada Compañía es el No. 42921-85.

Atentamente,


Ing. Manuel Alvarez Bernita
PRESIDENTE



SUBICBAY S. A.

**INFORME SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS
AUDITADOS POR EL AÑO TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2006**





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 2005 y 2006, 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 2005 y 2006, 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 2007

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 2005 Y 2006**

ACTIVO	Notas	(us dólares)	
Corriente:			
Caja y bancos	2	33.303,35	59.638,16
Cuentas por cobrar - Partes relacionadas	3	884.264,08	682.447,60
Impuestos anticipados	4	19.706,16	29.227,88
Otros		17.210,83	
Total activo corriente		954.484,42	771.313,64
Activos fijos, netos	5	1.226.193,26	1.148.619,82
Cuentas por cobrar - Partes relacionadas	6	1.144.671,85	604.795,83
Inversiones Permanentes	7		164.800,00
Cargos diferidos	8	1.226.537,76	1.350.544,04
TOTAL ACTIVO		4.551.887,29	4.040.073,33
<u>PASIVO Y PATR. DE LOS ACCIONISTAS</u>			
PASIVO			
Corriente:			
Cuentas por pagar	9	414.198,03	236.774,25
Porción corriente de obligación a largo plazo	10	202.934,88	219.418,02
Total pasivo corriente		617.132,91	456.192,27
Obligación a largo plazo	10	2.369.914,95	2.031.833,18
TOTAL PASIVO		2.987.047,86	2.488.025,45
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS			
Capital social	11	2.400,00	2.400,00
Reserva de capital		1.331.306,46	1.331.306,46
Aporte para futuro aumento de capital		281.258,08	281.258,08
Resultados acumulados		(39.408,40)	(57.522,32)
Utilidad del ejercicio		(10.716,71)	(5.394,34)
TOTAL PATRIM. DE LOS ACCIONISTAS		1.564.839,43	1.552.047,88
TOTAL PAS. Y PAT. DE ACCIONISTAS		4.551.887,29	4.040.073,33

Ver notas a los estados financieros

SUBICBAY S. A.**ESTADO DE RESULTADOS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2005 Y 2006**

	Notas	2005 (us dólares)	2006
Ingresos por arriendo		120.000,00	120.000,00
Total ingresos		120.000,00	120.000,00
(-) Gastos operacionales			
Administración	12	138.228,41	136.825,09
financieros		6.655,25	5.157,16
Pérdida operacional		(24.883,66)	(21.982,25)
(+) Otros ingresos		14.166,95	16.587,91
Pérdida líquida		(10.716,71)	(5.394,34)

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 2005 Y 2006**

	Capital Social	Reserva de Capital	Aportes para futuro aumento de capital	Resultados acumulados del ejercicio	Total
(us dólares).....				
Saldos a dic. 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	
Ajustes y/o reclasific.				(10.274,11)	(10.274,11)
Pérdida del periodo				(10.716,71)	(10.716,71)
Saldos a dic. 31 de 2005	2.400,00	1.331.306,46	281.258,08	(39.408,40) (10.716,71)	1.564.839,43
Transferencia				(10.716,71) 10.716,71	
Ajustes y/o reclasific.				(7.397,21)	(7.397,21)
Utilidad del periodo				(5.394,34)	(5.394,34)
Saldos a dic. 31 de 2006	2.400,00	1.331.306,46	281.258,08	(57.522,32) (5.394,34)	1.552.047,88

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 2005 Y 2006****FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIV. DE OPERACIÓN**

	(US dólares)	
	2005	2006
Efectivo recibido de clientes	63.322,17	215.080,22
Otros ingresos	14.166,95	16.587,91
(-) Efectivo pagado a proveedores de bienes y servicios y otros	45.464,11	63.526,06
Efectivo provisto en actividades de operación	32.025,01	168.142,07

FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIV. DE FINANCIAMIENTO

Efectivo recibido de accionista y Compañía relacionada	1.294.745,26	948.624,79
(-) Prestamos otorgados a Compañías relacionadas	308.924,30	90.000,00
(-) Pagos de obligaciones y otros	1.090.633,75	1.000.432,05
Efectivo utilizado en actividades de financiamiento	(104.812,79)	(141.807,26)
Variación de efectivo del año	(-72.787,78)	26.334,81
Saldo al inicio de año	106.091,13	33.303,35
Saldo al final del año	33.303,35	59.638,16

Ver notas a los estados financieros

SUBICBAY S. A.**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO – CONCILIACIÓN DE LA PERDIDA
NETA CON EFECTIVO PROVISTO EN ACTIVIDADES DE OPERACION
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2005 Y 2006**

	(US dólares)	
	2005	2006
Pérdida neta	(10.716,71)	(5.394,34)
Ajustes a la utilidad neta:		
(+) Depreciación	85.921,08	85.921,08
(+) Amortización	25.542,84	25.548,01
Subtotal	100.747,21	106.098,25
Variaciones en activos y pasivos operativos		
Incremento/ Disminución en cuentas por cobrar	(56.677,83)	35.861,34
Incremento en impuestos anticipados	(5.371,37)	(9.521,72)
Incremento en otros activos	(17.210,83)	
Incremento en cuentas por pagar	20.775,89	43.124,91
Disminución de resultados acumulados	(10.238,06)	(7.397,21)
Subtotal	-68.722,20	62.067,32
Efectivo provisto en actividades de operación	32.025,01	168.142,07

Ver notas a los estados financieros

SUBICBAY S. A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2005 Y 2006****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.

Ventas.- Están registradas según el método de devengado siendo su único cliente la Compañía relacionada Corporación Boulevard S. A.

2. CAJA Y BANCOS

Al 31 de diciembre de 2005 Y 2006, constituyen fondos disponibles principalmente en cuenta corriente No. 1377884 en Banco de Guayaquil S. A. y no mantienen restricciones.



SUBICBAY S. A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2005 Y 2006****3. CUENTA POR COBRAR - PARTES RELACIONADAS**

Al 31 de diciembre, están constituidas como sigue:

	(US dólares)	
	2005	2006
Corporación Boulevard S. A.	280.253,85	244.392,51
Casino Boulevard S. a.	192.976,03	209.915,99
Agrícola Industrial Cacao Cacaosa S. A.	411.034,20	178.139,10
Administración Boulevard S. A.		50.000,00
Total	884.264,08	682.447,60

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)	
	2005	2006
Retención de impuesto a la renta	18.866,16	24.866,16
Retención de IVA	840,00	3.360,00
IVA en compras		1.001,72
	19.706,16	29.227,88

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 2005 Y 2006****5. ACTIVOS FIJOS, NETOS.- (continuación)**

	Saldos a dic. 31, 2004	Adiciones y/o gasto	Saldos a dic. 31, 2005	Adiciones y/o gasto	Saldos a dic. 31, 2006
(us dólares).....				
Edificios	1.718.422,27		1.718.422,27		1.718.422,27
Muebles y equipos de oficina				8.347,64	8.347,64
(-) Depreciación acumulada	406.307,93	85.921,08	492.229,01	85.921,08	578.150,09
Total	1.312.114,34	(85.921,08)	1.226.193,26	(77.573,44)	1.148.619,82

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

6. CUENTAS POR COBRAR – PARTES RELACIONAS (L/P)

Al 31 de diciembre de, están constituidas como sigue:

	(US dólares)	
	2005	2006
Hotel Boulevard (ELBOULEVARD) S.A.	270.237,99	321.062,23
Barrow Enterprises	849.433,86	258.733,60
Dr. Federico Lebed Q.	25.000,00	25.000,00
Total	1.144.671,85	604.795,83

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

7. INVERSIONES PERMANENTES

Al 31 de diciembre de 2006 constituyen 164.800 acciones ordinarias y nominativas de US\$ 1,00 cada una en Agrícola Industrial Cacao Cacaosa S. A, que representa el 39.98% del capital suscrito de esa Compañía y su valor patrimonial proporcional es US\$ 127.090

SUBICBAY S. A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2005 Y 2006****8. CARGOS DIFERIDOS**

Al 31 de diciembre de 2005 incluye principalmente US\$ 1.213.568,39 netos de intereses por obligación bancaria (nota 9) y US\$ 9.272,78 netos por depreciación de años anteriores y al 31 de diciembre de 2006 constituye US\$ 1.350.544,04 de intereses por obligación bancaria

9. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre, están constituidas como sigue:

	(US dólares)	
	2005	2006
Partes relacionadas		
Barrow S.A.	304,10	389,63
Barrow Enterprises	216.577,35	144.005,71
Merrill Lynch	189.990,00	
Play Station		10.000,00
Ing. José Carrión	4.007,18	71.268,89
Servicio de Rentas Internas	1.200,00	4.901,21
M. I. Municipio de Guayaquil	2.119,40	6.004,29
Otros		204,52
Total	414.198,03	236.774,25

En el 2005, Barrow Enterprises incluía US\$ 216.400 que generaban el 4,75% anual y su fecha de vencimiento es 25 de septiembre de 2008 y al 31 de diciembre de 2006 constituye déficit en pago de dividendo 9/20 de obligación bancaria.

En el 2005, Merrill Lynch generaba el 4,98% anual y su vencimiento es a 40 días renovables.

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 2005 Y 2006****10. OBLIGACIÓN A LARGO PLAZO Y PORCIÓN CORRIENTE.-****(Continuación)**

	(US dólares)	
	2005	2006
Banco de Guayaquil S.A.:	2.522.841,24	2.207.430,76
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 perío Do de ajuste. Garantía hipotecaria sobre edi ficio de la Compañía. Hasta abril de 2007, la tasa de interés está fijada en 8,31% anual.		
Intereses acumulados	50.008,59	43.820,44
Subtotal	2.572.849,83	2.251.251,20
(-) Porción corriente	202.934,88	219.418,02
Total	2.369.914,95	2.031.833,18

11. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre de 2005 y 2006, está constituido por 2.400 acciones ordinarias y nominativas de US\$ 1.00 cada una, siendo sus accionistas la Compañía panameña Barrow Enterprises con 2.399 acciones y Turdelpa S. A. de nacionalidad ecuatoriana con 1 acción.

12. GASTOS ADMINISTRATIVOS

Durante el ejercicio económico correspondiente, se presentaron como sigue:

	(US dólares)	
	2005	2006
Depreciación	85.921,08	85.921,08
Amortización	25.542,84	25.548,01
Expensas	10.168,20	7.437,84
Impuesto predial	2.012,94	2.200,18
Cuotas y contribuciones	4.577,11	10.587,14
Alicuota condominio	5.986,68	2.058,36
Gastos legales	5,15	15,00
Regeneración urbana y otros	4.014,41	3.057,48
Total	138.228,41	136.825,09

SUBICBAY S. A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2005 Y 2006**

13. IMPUESTO A LA RENTA

Desde su constitución hasta el 20 de marzo de 2007, 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 2005 y 2006, están reveladas en las notas 3, 6 y 8

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 2006, 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 2006, 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.
