



AUDITORES INDEPENDIENTES

42921

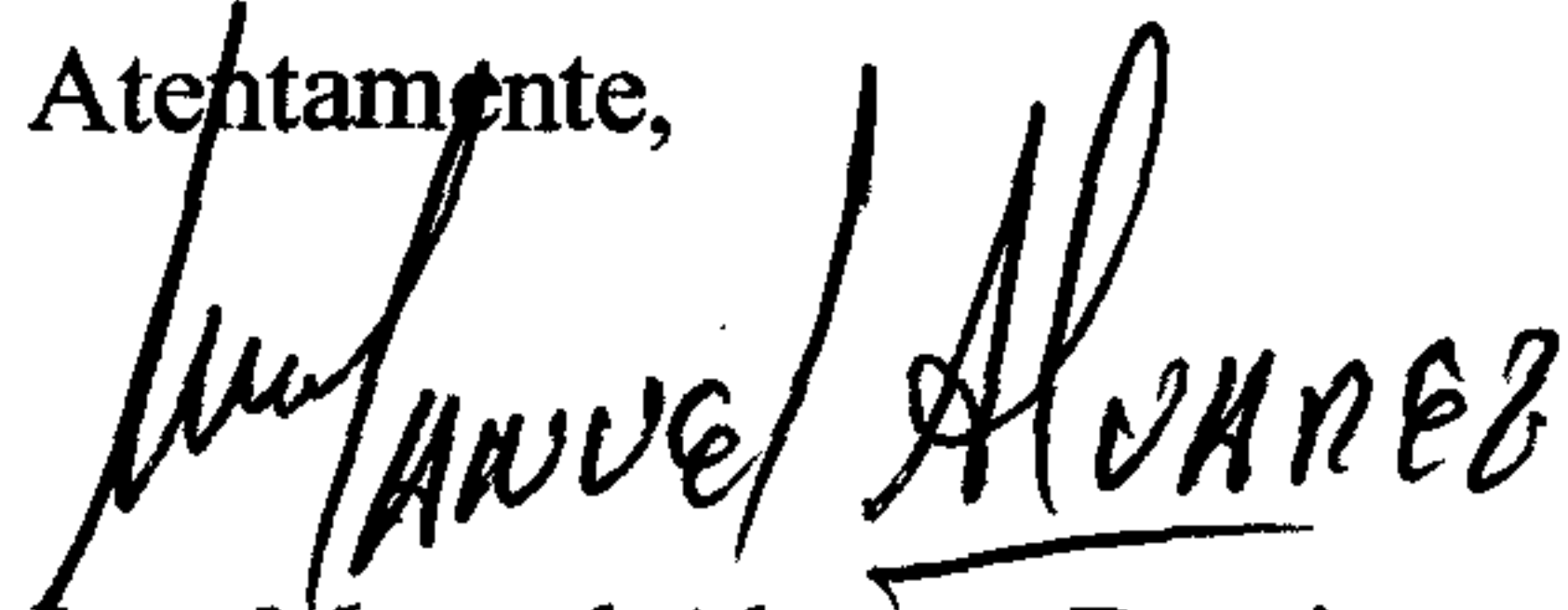
Guayaquil, agosto 12 de 2008

Señores
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS
Ciudad

De nuestras consideraciones

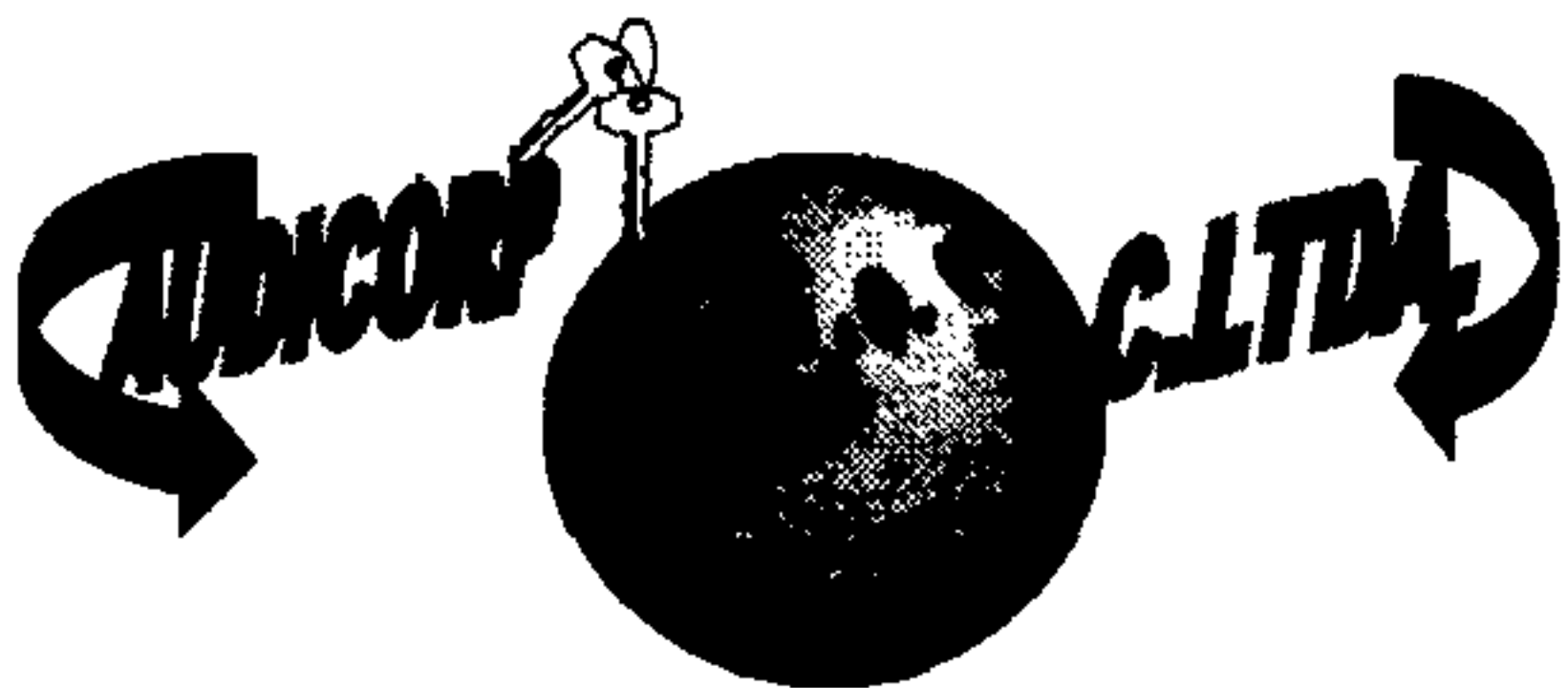
Remitimos un ejemplar del informe sobre auditoria de los estados financieros de **SUBICBAY S. A.** correspondiente al año terminado el 31 de diciembre de 2007. El expediente de la mencionada Compañía es el No. 42921-85.

Atentamente,



Ing. Manuel Alvarez Bernita
PRESIDENTE





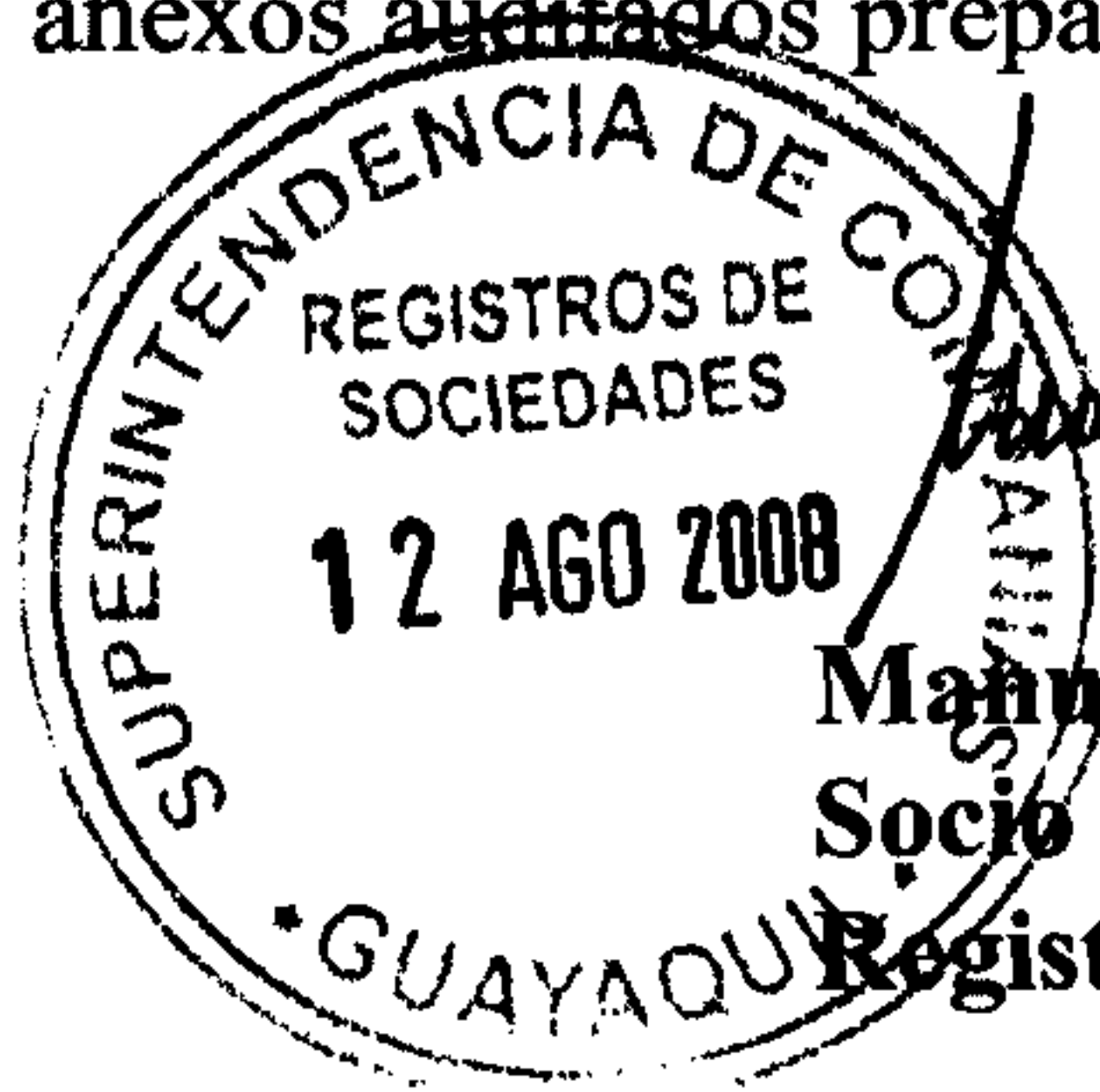
AUDITORES INDEPENDIENTES

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 2007 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 2007 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. NAC-DGER-2006-0214 publicada en Suplemento del Registro Oficial No. 252 del 17 de abril de 2006, emitiremos informe por separado sobre cumplimiento de obligaciones tributarias de **SUBICBAY S. A.** incluyendo anexos auditados preparados por la Compañía.

Audicorp C. Ltda.
AUDICORP C. LTDA.
SC – RNAE 2 401



M. Alvarez Bernita
M. Alvarez Bernita
Socio
Registro Ing. Com. No. 0.2655

Guayaquil, mayo 23 de 2008

SUBICBAY S. A.**BALANCES GENERALES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2007 Y 2006**

<u>ACTIVO</u>	Notas	2007 (us dólares)	2006
Corriente:			
Caja y bancos	2	28.487,13	59.638,16
Cuentas por cobrar - Partes relacionadas	3	401.865,31	682.447,60
Impuestos anticipados	4	33.753,85	29.227,88
Total activo corriente		464.106,29	771.313,64
Activos fijos, netos	5	1.061.864,00	1.148.619,82
Cuentas por cobrar - Partes relacionadas	6	810.417,54	604.795,83
Inversiones Permanentes	7	164.800,00	164.800,00
Cargos diferidos	8	1.556.178,66	1.350.544,04
TOTAL ACTIVO		4.057.366,49	4.040.073,33
<u>PASIVO Y PATR. DE LOS ACCIONISTAS</u>			
PASIVO			
Corriente:			
Cuentas por pagar	9	51.604,87	236.774,25
Porción corriente de obligación a largo plazo	10	281.656,50	219.418,02
Total pasivo corriente		333.261,37	456.192,27
Obligación a largo plazo	10	2.144.069,41	2.031.833,18
TOTAL PASIVO		2.477.330,78	2.488.025,45
<u>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u>			
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		(57.067,87)	(57.522,32)
Utilidad / pérdida del ejercicio		22.139,04	(5.394,34)
TOTAL PATRIM. DE LOS ACCIONISTAS		1.580.035,71	1.552.047,88
TOTAL PAS. Y PAT. DE LOS ACCIONISTAS		4.057.366,49	4.040.073,33

Ver notas a los estados financieros

SUBICBAY S. A.**ESTADOS DE RESULTADOS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2007 Y 2006**

	Notas	2007 (us dólares)	2006
Ingresos por arriendo		120.000,00	120.000,00
Total ingresos		120.000,00	120.000,00
(-) Gastos operacionales			
Administración	12	113.899,65	136.825,09
financieros			5.157,16
Utilidad / pérdida operacional		6.100,35	(21.982,25)
(+) Otros ingresos		16.038,69	16.587,91
Utilidad / pérdida líquida		22.139,04	(5.394,34)

Ver notas a los estados financieros

SUBICBAY S. A.

**ESTADOS DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2007 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 2005	2.400,00	1.331.306,46	281.258,08	(39.408,40)	(10.716,71)	1.564.839,4
Transferencia				(10.716,71)	10.716,71	0
Ajustes y/o reclasific.				(7.397,21)		(7.397,21)
Pérdida 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)	1.552.047,8
Transferencia				(5.394,34)	5.394,34	
Ajustes y/o reclasific.				5.848,79		5.848,7
Utilidad del periodo					22.139,04	22.139,0
Saldos a dic. 31 de 2007	2.400,00	1.331.306,46	281.258,08	(57.067,87)	22.139,04	1.580.035,7

Ver notas a los estados financieros

SUBICBAY S. A.**ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO**
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2007 Y 2006

	(US dólares)	
<u>FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</u>	2007	2006
Utilidad / Pérdida neta	22.139,04	(5.394,34)
Ajustes a la utilidad / Pérdida neta:		
(+) Depreciación	86.755,82	85.921,08
(+) Amortización	12.578,54	25.548,01
Subtotal	<u>121.473,40</u>	<u>106.074,75</u>
Variaciones en activos y pasivos operativos		
Disminución en cuentas por cobrar		35.861,34
Incremento en impuestos anticipados	(4.525,97)	(9.521,72)
Disminución / Incremento en cuentas por pagar	(5.223,99)	43.124,91
Disminución de resultados acumulados		(7.397,21)
Subtotal	<u>(9.749,96)</u>	<u>62.067,32</u>
Efectivo provisto en actividades de operación	<u>111.723,44</u>	<u>168.142,07</u>
<u>FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</u>		
Efectivo neto pagado / recibido de accionista y Compañía relacionada	(106.696,47)	858.624,79
(-) Pagos de obligaciones y otros	(536.178,00)	(1.000.432,05)
Prestamo bancario recibido	500.000,00	
Efectivo utilizado en actividades de financiamiento	<u>(142.874,47)</u>	<u>(141.807,26)</u>
Variación de efectivo del año	(31.151,03)	26.334,81
Saldo al inicio de año	59.638,16	33.303,35
Saldo al final del año	<u>28.487,13</u>	<u>59.638,16</u>

Ver notas a los estados financieros

SUBICBAY S. A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2007 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; muebles y equipos de oficina se deprecian al 10% 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.

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>
2004	1,70%
2005	4.36%
2006	2,87%
2007	3.32%

SUBICBAY S. A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2007 Y 2006**2. CAJA Y BANCOS**

Al 31 de diciembre de 2007 Y 2006, constituyen fondos disponibles principalmente en cuenta corriente No. 1377884 en Banco de Guayaquil S. A. y no mantienen restricciones.

3. CUENTA POR COBRAR - PARTES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre, están constituidas como sigue:

	(US dólares)	
	2007	2006
Corporación Boulevard S. A.		244.392,51
Casino Boulevard S. a.		209.915,99
Agrícola Industrial Cacao Cacaosa S. A.	8.635,87	178.139,10
Administración Boulevard S. A.		50.000,00
Barrow Enterprises (Accionista)	393.229,44	
Total	401.865,31	682.447,60

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

Al 31 de diciembre de 2006 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, durante el año 2007 este saldo fue absorbido por el Accionista.

Al 31 de siembre de 2007 Agrícola Industrial Cacao Cacaosa S. A. constituye préstamo otorgado para liquidación de haberes del personal.

4. IMPUESTOS ANTICIPADOS

Al 31 de diciembre, están constituidos como sigue:

	(US dólares)	
	2007	2006
Retención de impuesto a la renta	32.913,85	24.866,16
Retención de IVA	840,00	3.360,00
IVA en compras		1.001,72
	33.753,85	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 2007 Y 2006****5. ACTIVOS FIJOS, NETOS.- (continuación)**

	Saldos a dic. 31, 2005	Adiciones y/o gasto	Saldos a dic. 31, 2006	Adiciones y/o gasto	Saldos a dic. 31, 2007
.....(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		8.347,64
(-) Depreciación acumulada	492.229,01	85.921,08	578.150,09	86.755,82	664.905,91
Total	1.226.193,26	(77.573,44)	1.148.619,82	(86.755,82)	1.061.864,00

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)	
	2007	2006
Hotel Boulevard (ELBOULEVARD) S.A.	393.605,63	321.062,23
Barrow Enterprises	391.811,91	258.733,60
Dr. Federico Lebed Q.	25.000,00	25.000,00
Total	810.417,54	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 2007 y 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 2007 Y 2006****8. CARGOS DIFERIDOS**

Al 31 de diciembre de 2007 y 2006 constituyen intereses devengados por obligación contraída con Banco de Guayaquil S. A. (nota 9).

9. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre, están constituidas como sigue:

	(US dólares)	
	2007	2006
Partes relacionadas		
Barrow S.A.		389,63
Barrow Enterprises		144.005,71
Play Station		10.000,00
Ing. José Carrión	14.007,18	71.268,89
Hotel Boulevard (ELBOULEVARD) S.A.	30.000,00	
Servicio de Rentas Internas	1.277,71	4.901,21
M. I. Municipio de Guayaquil	6.319,98	6.004,29
Otros		204,52
Total	51.604,87	236.774,25

Al 31 de diciembre de 2006 Barrow Enterprises constituye déficit en pago de dividendo 9/20 de obligación con Banco de Guayaquil S. A. (nota 9).

Partes relacionadas no generan intereses y no tienen fecha de vencimiento específica.

10. OBLIGACIÓN A LARGO PLAZO Y PORCION 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 2007 Y 2006**10. OBLIGACIÓN A LARGO PLAZO Y PORCIÓN CORRIENTE.-**
(Continuación)

	(US dólares)	
	2007	2006
Banco de Guayaquil S.A.:	1.845.260,75	2.207.430,76
Vencimiento en sept.10 de 2011; devenga in- terés del 8,77% anual reajutable cada 180 días y calculada en base al 90% de la tasa activa referencial publicada por el Banco Cen- tral del Ecuador; con dividendos semestrales y garantía hipotecaria sobre edificio de la Compañía.		
Intereses acumulados	80.465,16	43.820,44
(-) Porción corriente	281.656,50	219.418,02
Subtotal	<u>1.644.069,41</u>	<u>2.031.833,18</u>
Merryl Lynch Bank	500.000,00	
Vigente hasta septiembre 20 de 2008; deven- ga interés del 6,19% anual con único pago al vencimiento, y fue registrado en Banco Central del Ecuador en noviembre 1 de 2007 con No. 6371997.		
Subtotal	<u>500.000,00</u>	<u>-</u>
Total	<u>2.144.069,41</u>	<u>2.031.833,18</u>

11. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre de 2007 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:

SUBICBAY S. A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2007 Y 2006****12. GASTOS ADMINISTRATIVOS.- (continuación)**

	(US dólares)	
	2007	2006
Depreciación	86.755,82	85.921,08
Amortización	12.578,64	25.548,01
Expensas	1.239,64	7.437,84
Impuesto predial	2.216,45	2.200,18
Cuotas y contribuciones		10.587,14
Alicuota condominio		2.058,36
Regeneración urbana y otros	8.594,26	3.057,48
Otros gastos	2.514,84	15,00
Total	113.899,65	136.825,09

13. IMPUESTO A LA RENTA

Desde su constitución hasta el 23 de mayo de 2008, 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 2007 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 2007, fecha de corte de los estados financieros y mayo 23 de 2008 fecha de la realización de nuestra auditoria no ha existido situaciones relevantes que amerite revelarse en el informe.

Activos, pasivos, contingentes y cuentas de orden.- Al 31 de diciembre de 2007, 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.