



**Edin Mantilla Castillo**

Auditor Externo SC – RNAE 027

GUAYAQUIL - ECUADOR

**Abril 18 del 2007**

### **Informe del Auditor Independiente**

**A los señores Accionistas y Junta de Directores de  
INMOBILIARIA INMOAGOSTO C.A.**

1. He auditado el balance general adjunto de la compañía **INMOBILIARIA INMOAGOSTO C.A.**, al 31 de Diciembre del 2006, y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujos de caja por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la Administración de la compañía. Mi responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre los mismos en base a mi auditoría. Los estados financieros de **INMOBILIARIA INMOAGOSTO C.A.**, por el año terminado al 31 de Diciembre del 2005 fueron examinados por otro auditor, quien emitió una opinión sin salvedades sobre los mismos en su dictamen de fecha Abril 12 del 2006.
2. Mi auditoría se efectuó de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en el Ecuador. Esas normas requieren que planifique y ejecute la auditoría de tal manera que pueda obtener una seguridad razonable de que los estados financieros están libres de errores importantes. Una auditoría incluye, en base a pruebas selectivas, el examen de la evidencia que soporta las cifras y revelaciones de los estados financieros; incluye también, la evaluación de los principios de contabilidad utilizados, disposiciones legales emitidas en la República del Ecuador y las estimaciones significativas efectuadas por la Administración. Considero que mi auditoría proporciona una base razonable para expresar mi opinión.
3. En mi opinión, los estados financieros mencionados presentan razonablemente en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **INMOBILIARIA INMOAGOSTO C.A.**, al 31 de Diciembre del 2006, los resultados de sus operaciones y los flujos de caja por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.
4. 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 Información Financiera. Por lo tanto, los estados financieros adjuntos no tienen como propósito presentar la posición financiera de **INMOBILIARIA INMOAGOSTO C.A.**, de acuerdo con principios de contabilidad y prácticas generalmente aceptadas en países y jurisdicciones diferentes a los de la República del Ecuador.

Atentamente

Edin Mantilla C.  
C.P.A. REG. CON. # 1755  
SC-RNAE # 027



**INMOBILIARIA INMOAGOSTO C.A.**

**BALANCES GENERALES  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006 Y 2005  
ACTIVOS**

**(Expresados en miles de dólares)**

|                                 | <u>Notas</u> | <u>2006</u>         | <u>2005</u>         |
|---------------------------------|--------------|---------------------|---------------------|
| <b>CORRIENTES:</b>              |              |                     |                     |
| Caja y bancos                   |              | 9                   | 10                  |
| Cuentas por cobrar              | 4            | 165                 | 135                 |
| <b>TOTAL ACTIVOS CORRIENTES</b> |              | <u>174</u>          | <u>145</u>          |
| <br>                            |              |                     |                     |
| <b>ACTIVOS FIJOS - Neto</b>     | 5            | 836                 | 871                 |
| <br>                            |              |                     |                     |
| <br>                            |              |                     |                     |
| <br>                            |              |                     |                     |
| <br>                            |              |                     |                     |
| <br>                            |              |                     |                     |
| <br>                            |              |                     |                     |
| <br>                            |              |                     |                     |
| <br>                            |              |                     |                     |
| <b>TOTAL ACTIVOS</b>            |              | <u><u>1,010</u></u> | <u><u>1,016</u></u> |

(\*) Ver notas a los Estados Financieros

**INMOBILIARIA INMOAGOSTO C.A.**

**BALANCES GENERALES  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006 Y 2005  
PASIVOS Y PATRIMONIO**

**(Expresados en miles de dólares)**

|                                   | <u>Notas</u> | <u>2006</u>         | <u>2005</u>         |
|-----------------------------------|--------------|---------------------|---------------------|
| <b>CORRIENTES:</b>                |              |                     |                     |
| Cuentas por pagar                 | 6            | 5                   | 3                   |
| <b>TOTAL PASIVOS CORRIENTES</b>   |              | <u>5</u>            | <u>3</u>            |
| <br>                              |              |                     |                     |
| <b>PATRIMONIO:</b>                | 7            |                     |                     |
| Capital social                    |              | 15                  | 15                  |
| Aporte para aumento de capital    |              | 985                 | 0                   |
| Reserva legal                     |              | 2                   | 2                   |
| Reserva de capital                |              | 0                   | 284                 |
| Reserva por valuación             |              | 0                   | 691                 |
| Resultados acumulados             |              | 1                   | 20                  |
| Resultados del ejercicio          |              | 2                   | 1                   |
| <b>TOTAL PATRIMONIO</b>           |              | <u>1,005</u>        | <u>1,013</u>        |
| <br>                              |              |                     |                     |
| <b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO</b> |              | <u><u>1,010</u></u> | <u><u>1,016</u></u> |

(\*) Ver notas a los Estados Financieros

**INMOBILIARIA INMOAGOSTO C.A.**

**ESTADOS DE RESULTADOS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006 Y 2005**

**(Expresados en miles de dólares)**

|                                                             | <u><b>2006</b></u> | <u><b>2005</b></u> |
|-------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Ingresos</b>                                             |                    |                    |
| Arriendos                                                   | <u>64</u>          | <u>48</u>          |
|                                                             | 64                 | 48                 |
| <b>Gastos de operación</b>                                  |                    |                    |
| Gastos administrativos                                      | <u>(61)</u>        | <u>(47)</u>        |
| <b>Utilidad del ejercicio, antes de impuesto a la renta</b> | <u>3</u>           | <u>1</u>           |
| Impuesto a la renta                                         | <u>(1)</u>         | <u>0</u>           |
| <b>Utilidad del ejercicio</b>                               | <u><u>2</u></u>    | <u><u>1</u></u>    |

(\*) Ver notas a los Estados Financieros

INMOBILIARIA INMOAGOSTO C.A.  
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006 Y 2005

(Expresados en miles de dólares)

|                                                                         | Capital<br>social | Aporte para<br>aumento de<br>capital | Reserva<br>legal | Reserva de<br>capital | Reserva por<br>valuación | Resultados<br>acumulados | Resultados<br>del ejercicio | Total |
|-------------------------------------------------------------------------|-------------------|--------------------------------------|------------------|-----------------------|--------------------------|--------------------------|-----------------------------|-------|
| Saldos al 31 de Diciembre del 2004                                      | 10                | 0                                    | 2                | 287                   | 691                      | 20                       | 2                           | 1,012 |
| Transferencia de utilidad del ejercicio 2004 a<br>resultados acumulados | 0                 | 0                                    | 0                | 0                     | 0                        | 2                        | (2)                         | 0     |
| Capitalización (Nota 7)                                                 | 5                 | 0                                    | 0                | (3)                   | 0                        | (2)                      | 0                           | 0     |
| Utilidad del ejercicio, 2005                                            | 0                 | 0                                    | 0                | 0                     | 0                        | 0                        | 1                           | 1     |
| Saldos al 31 de Diciembre del 2005                                      | 15                | 0                                    | 2                | 284                   | 691                      | 20                       | 1                           | 1,013 |
| Transferencia de utilidad del ejercicio 2004 a<br>resultados acumulados | 0                 | 0                                    | 0                | 0                     | 0                        | 1                        | (1)                         | 0     |
| Aportes en efectivo (Nota 7)                                            | 0                 | 10                                   | 0                | 0                     | 0                        | 0                        | 0                           | 10    |
| Transferencia para aumento de capital (Nota 7)                          | 0                 | 975                                  | 0                | (284)                 | (691)                    | 0                        | 0                           | 0     |
| Dividendos pagados                                                      | 0                 | 0                                    | 0                | 0                     | 0                        | (20)                     | 0                           | (20)  |
| Utilidad del ejercicio, 2006                                            | 0                 | 0                                    | 0                | 0                     | 0                        | 0                        | 2                           | 2     |
| Saldos al 31 de Diciembre del 2006                                      | 15                | 985                                  | 2                | 0                     | 0                        | 1                        | 2                           | 1,005 |

( \* ) Ver notas a los Estados Financieros

**INMOBILIARIA INMOAGOSTO C.A.**  
**ESTADOS DE FLUJOS DE CAJA**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006 Y 2005**

(Expresados en miles de dólares)

|                                                                 | <u>2006</u>     | <u>2005</u>      |
|-----------------------------------------------------------------|-----------------|------------------|
| <b>ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</b>                                |                 |                  |
| Recibido de clientes                                            | 34              | 24               |
| Pagado a proveedores y otros                                    | <u>(25)</u>     | <u>(21)</u>      |
| <b>Efectivo neto proveniente de actividades de operación</b>    | <b>9</b>        | <b>3</b>         |
| <b>ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</b>                                |                 |                  |
| Compras de activo fijo                                          | <u>0</u>        | <u>(1)</u>       |
| <b>Efectivo neto utilizado en actividades de inversión</b>      | <b>0</b>        | <b>(1)</b>       |
| <b>ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</b>                           |                 |                  |
| Aportes para aumento de capital                                 | 10              | 0                |
| Dividendos pagados                                              | <u>(20)</u>     | <u>0</u>         |
| <b>Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento</b> | <b>(10)</b>     | <b>0</b>         |
| Incremento neto (disminución neta) de efectivo                  | (1)             | 2                |
| Efectivo al inicio del período                                  | <u>10</u>       | <u>8</u>         |
| <b>EFFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO</b>                           | <b><u>9</u></b> | <b><u>10</u></b> |

( \* ) Ver notas a los Estados Financieros

**INMOBILIARIA INMOAGOSTO C.A.**

**CONCILIACIÓN ENTRE LA UTILIDAD DEL EJERCICIO  
CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE  
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN  
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006 Y 2005**

**(Expresados en miles de dólares)**

|                                                                  | <b><u>2006</u></b> | <b><u>2005</u></b> |
|------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>UTILIDAD DEL EJERCICIO</b>                                    | 2                  | 1                  |
| <b>Ajustes por:</b>                                              |                    |                    |
| Depreciaciones                                                   | <u>35</u>          | <u>34</u>          |
| <b>Subtotal</b>                                                  | 35                 | 34                 |
| <b>CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:</b>                             |                    |                    |
| Cuentas por cobrar                                               | (30)               | (24)               |
| Cuentas por pagar                                                | <u>2</u>           | <u>(8)</u>         |
| <b>Subtotal</b>                                                  | (28)               | (32)               |
| <b>EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE<br/>ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b> | <u><u>9</u></u>    | <u><u>3</u></u>    |

( \* ) Ver notas a los Estados Financieros

**INMOBILIARIA INMOAGOSTO C.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006 Y 2005**  
**(Expresadas en miles de dólares)**

**1. CONSTITUCION Y OBJETIVO DE LA COMPAÑÍA**

La compañía **INMOBILIARIA INMOAGOSTO C.A.**, fue constituida en la República del Ecuador en el año 1986. Su principal actividad es la adquisición, venta, arrendamiento, administración y construcción de bienes inmuebles.

**2. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES**

Los estados financieros han sido preparados en U.S. 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.

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 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 estuvieron basadas en la mejor utilización de la información disponible al momento, las cuales podrían diferir de sus efectos finales.

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

**a) Ingresos por arriendo.**

Los ingresos son registrados sobre la base del devengado

**b) Activos fijos.**

Están registrados al costo de adquisición. El costo de la propiedad es depreciado de acuerdo con el método de línea recta en función de los años de vida útil estimada, que para el caso de edificios son 20 años.

**c) Impuesto a la renta**

La provisión para impuesto a la renta está constituida a la tasa del 25% de acuerdo con disposiciones legales.

**3. INDICES DE PRECIOS AL CONSUMIDOR**

Los porcentajes de variación de los índices de precios al consumidor preparado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, es como sigue:

| <u>Año terminado al</u><br><u>31 de Diciembre</u> | <u>Variación</u><br><u>Porcentual</u> |
|---------------------------------------------------|---------------------------------------|
| 2004                                              | 2                                     |
| 2005                                              | 4                                     |
| 2006                                              | 3                                     |

**4. CUENTAS POR COBRAR**

Al 31 de Diciembre del 2006 y 2005 las cuentas por cobrar consisten de lo siguiente:

|                          | <b>2006</b>                     | <b>2005</b>       |
|--------------------------|---------------------------------|-------------------|
|                          | <b>(U. S. Dólares en miles)</b> |                   |
| Clientes                 | 159                             | 132               |
| Retenciones de impuestos | <u>6</u>                        | <u>3</u>          |
| Total                    | <u><b>165</b></u>               | <u><b>135</b></u> |

**5. ACTIVOS FIJOS**

Los movimientos de activos fijos por los años terminados al 31 de Diciembre del 2006 y 2005, fueron como sigue:

## 5. ACTIVOS FIJOS (continuación)

|                                    | Terrenos                | Edificio   | Depreciación<br>acumulada | Total<br>Neto |
|------------------------------------|-------------------------|------------|---------------------------|---------------|
|                                    | (U.S. Dólares en miles) |            |                           |               |
| Saldos al 31 de Diciembre del 2004 | 602                     | 695        | (393)                     | 904           |
| Adiciones                          | 0                       | 1          | (34)                      | (33)          |
| Saldos al 31 de Diciembre del 2005 | 602                     | 696        | (427)                     | 871           |
| Adiciones                          | 0                       | 0          | (35)                      | (35)          |
| Saldos al 31 de Diciembre del 2006 | <b>602</b>              | <b>696</b> | <b>(462)</b>              | <b>836</b>    |

## 6. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de Diciembre del 2006 representan principalmente valores por pagar a proveedores por US\$2,393 (US\$669 en el 2005) y préstamo a relacionada por US\$2,471 (US\$2,375 en el 2005) sin fecha específica de vencimiento y sin interés.

## 7. PATRIMONIO

### Capital social

Al 31 de Diciembre del 2006 y 2005, el capital social consiste en 15.000 acciones ordinarias y nominativas con un valor nominal unitario de US\$1.00.

El 31 de Agosto del 2006, la junta general de accionistas resolvió aumentar el capital en US\$985,000 mediante capitalizaciones de reserva de capital por US\$283,743, reserva de valuación por US\$691,409 y aportes en efectivo por US\$9,848. La escritura pública correspondiente fue inscrita en el registro mercantil el 24 de Enero del 2007.

Durante el 2005, la compañía aumentó el capital en US\$5,000 mediante capitalizaciones de reserva legal por US\$236, reserva de capital por US\$2,636 y utilidades reinvertidas del 2004 por US\$2,128.

### Reserva legal

La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos pero puede ser capitalizada en su totalidad o destinada a absorber pérdidas incurridas.

## **7. PATRIMONIO (continuación)**

### Reserva de capital

Incluye los valores de la cuenta Reserva por Revalorización del Patrimonio y Reexpresión Monetaria originadas por la corrección monetaria del patrimonio de los accionistas y de los activos y pasivos no monetarios de años anteriores, respectivamente transferidos a esta cuenta. Esta reserva puede ser parcial o totalmente capitalizada o compensada con las pérdidas acumuladas, pero no es disponible para el pago de dividendos en efectivo.

### Reserva por valuación

Representa el efecto neto de los ajustes efectuados resultantes de la valuación a valores de mercado de ciertas partidas del activo fijo. El saldo de esta cuenta no puede distribuirse como dividendo en efectivo pero puede ser capitalizado total o parcialmente o utilizarse para compensar pérdidas.

## **8. IMPUESTO A LA RENTA**

De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta se establece en el 25% sobre las utilidades sujetas a distribución y el 15% sobre las utilidades sujetas a capitalización. Los dividendos en efectivo que se declaran o distribuyen a favor de los accionistas no se encuentran sujetos a retención adicional alguna.

Las declaraciones de impuesto a la renta, retenciones en la fuente e impuesto al valor agregado no han sido revisadas por parte de las autoridades tributarias y están abiertas para su revisión por los años 2004 al 2006.